

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

LXVIII/DCPPHP/45

H. CONGRESO DEL ESTADO

P R E S E N T E.-

ACUERDO No.

LXVIII/ASNEG/0384/2026 I P.O.

La Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 57 y 58 de la Constitución Política, 87, 88 y 111 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, así como 80 y 81 del Reglamento Interior y de Prácticas Parlamentarias del Poder Legislativo, ambos ordenamientos del Estado de Chihuahua, somete a la consideración de este Alto Cuerpo Colegiado el presente Dictamen, elaborado con base en los siguientes:

ANTECEDENTES

I.- Con fecha doce de diciembre del año dos mil veinticuatro, el Grupo parlamentario de MORENA, presentó Iniciativa con carácter de decreto, a efecto de adicionar los artículos 2351 bis y 2351 ter al Código Civil del Estado de Chihuahua, en materia de límites a los cobros de rentas y estímulos a los arrendadores.

II.- La Presidencia del H. Congreso del Estado, en uso de las facultades que le confiere el artículo 75, fracción XIII de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, el día dieciséis de diciembre del año dos mil veinticuatro, tuvo a bien turnar a quienes integran la Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

LXVIII/DCPPHP/45

la Iniciativa de mérito, a efecto de proceder a su estudio, análisis y elaboración del correspondiente dictamen.

III.- La iniciativa descrita se sustenta en los siguientes argumentos:

"En el estado de Chihuahua, el mercado de arrendamiento de inmuebles ha experimentado fluctuaciones significativas, con incrementos en los precios de las rentas que en muchas ocasiones superan los índices de inflación, afectando negativamente la economía de los arrendatarios. Entre 2015 y 2020, el costo promedio de la renta de viviendas en Chihuahua aumentó un 35%, mientras que la inflación acumulada en el mismo periodo fue de aproximadamente 20%, según datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

Este incremento desproporcionado en las rentas no solo impacta la economía familiar, sino que también genera inestabilidad en el sector comercial e industrial.

Nada más en el 2024 la capital del estado tuvo un incremento del 8%. Según datos de la investigación periodística de El Diario de Chihuahua, "las estadísticas del sitio especializado Propiedades.com ... pasó de 12 mil 780 a 13 mil 772 pesos al comparar las cifras de septiembre 2023 con las del mismo mes este año".

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

LXVIII/DCPPHP/45

Esto con un impacto en el que se identifica un crecimiento en la frecuencia de las viviendas en situación de arrendamiento que en el estado son hasta el 49% de las casas y departamentos.

En la proporción respecto a departamentos y casas, es de 14 y 86%, mientras que en el 86% son propiedades nuevas, con menos de cuatro años de antigüedad. Las propiedades en renta evaluadas estuvieron un 5% en las colonias del norte de la ciudad y otro tanto en la zona de las Quintas del Sol, seguidas de Las Canteras y Santo Niño con un 3% cada una.

El aumento en las rentas va a la par con el costo de las viviendas. Según el Índice SHF que muestra los resultados diferenciados por entidad federativa, arrojó que durante el primer trimestre de 2024 19 estados presentaron variaciones mayores al promedio nacional, entre ellas el Estado de Chihuahua con un 11.5% de incremento en el periodo de enero-septiembre respecto a los datos de 2023.

Asimismo, a nivel municipal Ciudad Juárez tuvo un incremento del 12% en el costo de la vivienda, mientras que la ciudad de Chihuahua aumentó en un 11.3%, ambas por encima de la media nacional municipal que es del 9.7%, y muy por encima de las alcaldías de la Ciudad de México, a saber: Cuauhtémoc (7.5%), Benito Juárez, Miguel Hidalgo e Iztapalapa (6.3%), y Gustavo A. Madero (6%).

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

LXVIII/DCPPHP/45

Es así que con el objetivo de garantizar un equilibrio justo y proteger los derechos de los arrendatarios, así como incentivar prácticas responsables por parte de los arrendadores, se propone una reforma al Código Civil del Estado de Chihuahua. Esta reforma busca establecer límites a los aumentos en las rentas de inmuebles y proporcionar estímulos fiscales a los arrendadores que mantengan precios estables durante los primeros tres años de arrendamiento.

Establecer un límite a los incrementos anuales de renta, basado en el Índice de Precios al Consumidor, y ofrecer estímulos fiscales a los arrendadores que mantengan precios estables, promoverá la equidad y la responsabilidad en las relaciones arrendaticias.

Las reformas propuestas tienen dos objetivos principales: primero, proteger a los arrendatarios de incrementos excesivos en las rentas que superen la inflación anual, lo que permitirá una mejor planificación económica y estabilidad habitacional; segundo, incentivar a los arrendadores a través de estímulos fiscales para que mantengan las rentas sin aumentos por un período mínimo de tres años, fomentando así la inversión y la estabilidad en el mercado inmobiliario.

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

LXVIII/DCPPHP/45

Estas reformas no solo benefician a los arrendatarios, sino que también proporcionan a los arrendadores una motivación para adoptar prácticas más estables y sostenibles. Al crear un marco legal que promueva la estabilidad y la equidad, el Estado de Chihuahua avanza hacia un mercado inmobiliario más justo, beneficiando a toda la comunidad.

La implementación de estas reformas representa un paso significativo hacia la protección de los derechos de los arrendatarios y la promoción de prácticas justas y responsables en el mercado de arrendamiento de inmuebles. Al establecer límites a los incrementos de renta y ofrecer estímulos fiscales a los arrendadores, el Estado de Chihuahua busca crear un entorno más equitativo y estable para todos los actores involucrados, fortaleciendo así la cohesión social y el desarrollo económico del estado.

Cabe señalar que este tipo de regulaciones ya se encuentran vigentes en nuestro país, especialmente en Estados como Nuevo León o México...."(SIC)

IV.- En este sentido, al entrar al estudio y análisis de la Iniciativa en comento, quienes integramos la Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública, formulamos las siguientes:

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

LXVIII/DCPPHP/45

CONSIDERACIONES

I.- El H. Congreso del Estado, a través de esta Comisión de Dictamen Legislativo, es competente para conocer y resolver sobre el asunto descrito en el apartado de antecedentes.

II.- Tal y como se refiere con anterioridad quienes promueven señalan en el cuerpo de la iniciativa que en el estado de Chihuahua los precios de las rentas y de la vivienda, han registrado incrementos superiores a la inflación, afectando la economía de los arrendatarios y generando inestabilidad en el mercado inmobiliario. Como referencia, se indica que entre el año 2015 y 2020, las rentas aumentaron aproximadamente 35%, frente a una inflación acumulada del 20%, y que, durante el año 2024, continuaron registrándose incrementos relevantes tanto en ciudad Chihuahua, como en ciudad Juárez.

Ante esta situación, se propone reformar el Código Civil del Estado con dos objetivos principales: limitar los incrementos anuales de las rentas habitacionales conforme al Índice de Precios al Consumidor, y otorgar estímulos fiscales a los arrendadores que mantengan sin aumento el precio de la renta durante un periodo mínimo de tres años.

La propuesta sostiene que estas medidas permitirían proteger a las y los arrendatarios frente a incrementos excesivos, brindar mayor estabilidad habitacional y económica, e incentivar prácticas responsables de los

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

LXVIII/DCPPHP/45

arrendadores, buscando generar mayor equilibrio y estabilidad en el mercado de arrendamiento del estado de Chihuahua. Asimismo, señala que regulaciones similares ya existen en otras entidades del país.

III.- Es menester, en primer término, reconocer que corresponde al Estado regular las relaciones jurídicas de carácter civil que se desarrollan dentro de su ámbito territorial, entre ellas las derivadas del contrato de arrendamiento. Asimismo, el artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, reconoce el derecho de toda persona a disfrutar de una vivienda adecuada, lo que permite al legislador, establecer medidas orientadas a favorecer su accesibilidad y asequibilidad.

En este sentido, la regulación de los incrementos de las rentas no resulta, por sí misma, contraria al orden constitucional. La Suprema Corte de Justicia de la Nación, al resolver el Amparo en Revisión 546/2025, determinó la constitucionalidad de una disposición del Código Civil de la Ciudad de México, que establece que el incremento de la renta de vivienda no puede exceder la inflación anual reportada por el Banco de México en el año anterior. El Alto Tribunal, consideró que dicha medida persigue una finalidad legítima relacionada con el derecho a una vivienda adecuada y que no elimina la libertad contractual ni el derecho de propiedad, al conservar las partes la posibilidad de determinar el monto inicial de la renta y las demás condiciones del contrato.

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

LXVIII/DCPPHP/45

No obstante lo anterior, la viabilidad constitucional de regular los incrementos de las rentas no implica que cualquier mecanismo legislativo diseñado para tal efecto resulte jurídicamente adecuado. Corresponde analizar que las disposiciones propuestas respeten la distribución constitucional de competencias, otorguen seguridad jurídica a sus destinatarios y establezcan mecanismos claros y suficientes para su aplicación.

IV.- De igual forma, la iniciativa establece que el incremento anual de la renta será determinado de común acuerdo entre las partes, pero no podrá exceder el "Índice de Precios al Consumidor". Sin embargo, es preciso señalar, que las y los iniciadores, no identifican con precisión el índice que deberá utilizarse, la autoridad responsable de su publicación, el periodo que deberá tomarse como referencia ni la metodología para determinar el incremento máximo permitido.

Tal circunstancia resulta relevante desde la perspectiva de la seguridad jurídica, toda vez que una disposición que limita el ejercicio de derechos y establece consecuencias directas sobre las relaciones contractuales debe contener parámetros suficientemente objetivos y previsibles para que las partes conozcan con certeza el alcance de sus derechos y obligaciones.

V.- Así mismo, la iniciativa propone otorgar a las personas arrendadoras que mantengan el precio del arrendamiento sin aumentos durante un periodo mínimo de tres años, un estímulo fiscal consistente en una "deducción adicional en el impuesto sobre la renta correspondiente al ingreso obtenido por dichos

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

LXVIII/DCPPHP/45

arrendamientos". Pretendiendo facultar a la autoridad fiscal del Estado para publicar las directrices y mecanismos específicos para su aplicación.

Este aspecto presenta una problemática competencial sustancial, toda vez que se pretende establecer, mediante legislación civil local, un beneficio directamente aplicable al Impuesto sobre la Renta, cuya regulación corresponde al ámbito fiscal federal. En consecuencia, una disposición expedida por el Congreso del Estado, no constituye el instrumento jurídico idóneo para incorporar una deducción adicional a las previstas en la legislación federal aplicable, ni para facultar a la autoridad fiscal estatal para determinar sus mecanismos de aplicación.

VI.- Adicionalmente, la iniciativa dispone la creación de un registro digital de contratos de arrendamiento a cargo del Gobierno del Estado de Chihuahua, con la finalidad de generar mayor transparencia y control en el mercado inmobiliario, estableciendo un plazo de 120 días para su implementación.

Al respecto, la propuesta no desarrolla elementos esenciales para su operación, tales como la autoridad específicamente responsable, los sujetos obligados a realizar la inscripción, los datos que deberán incorporarse, los efectos jurídicos del registro, las consecuencias derivadas de la falta de inscripción, las reglas de acceso a la información ni las medidas necesarias para garantizar la privacidad y protección de los datos personales.

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

LXVIII/DCPPHP/45

VII.- Finalmente, si bien la exposición de motivos aporta diversos datos relacionados con el incremento del precio de las rentas y de la vivienda en el Estado de Chihuahua, la propuesta no desarrolla suficientemente el impacto que la regulación tendría sobre el mercado inmobiliario ni acredita la viabilidad jurídica, administrativa y presupuestaria de los mecanismos adicionales que pretende implementar.

VIII.- En consecuencia, quienes integramos esta Comisión dictaminadora, consideramos que, aun cuando resulta legítima la finalidad de promover condiciones que favorezcan el acceso a una vivienda adecuada y evitar incrementos desproporcionados en las rentas destinadas a habitación, la iniciativa, en los términos en que se encuentra formulada, presenta deficiencias de competencia, seguridad jurídica, técnica legislativa y viabilidad administrativa que impiden considerar procedente su aprobación.

IX.- Por lo anteriormente expuesto, y haciendo constar que no existieron propuestas u opiniones de la iniciativa de mérito a través del Buzón Legislativo Ciudadano, quienes integramos la Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública, nos permitimos someter a la consideración de este Alto Cuerpo Colegiado el siguiente proyecto de:

ACUERDO

10

A501/OIDS/NTRP/DAGR

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

LXVIII/DCPPHP/45

ÚNICO.- La Sexagésima Octava Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Chihuahua, determina que no es de aprobarse la propuesta de reforma al Código Civil del Estado de Chihuahua, en materia de límites a los cobros de rentas y estímulos a los arrendadores, toda vez que presenta deficiencias de competencia, seguridad jurídica, técnica legislativa y viabilidad administrativa.

ECONÓMICO.- Aprobado que sea túrnese a la Secretaría para los efectos correspondientes.

Dado en el Recinto Oficial del Poder Legislativo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua a los ocho días del mes de septiembre del año 2026.

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

LXVIII/DCPPHP/45

ASÍ LO APROBÓ LA COMISIÓN DE PROGRAMACIÓN, PRESUPUESTO Y HACIENDA PÚBLICA, EN REUNIÓN DE FECHA CUATRO DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS.

	INTEGRANTES	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
	Dip. Jorge Carlos Soto Prieto Presidente			
	Dip. Roberto Arturo Medina Aguirre Secretario			
	Dip. Carla Yamileth Rivas Martínez Vocal			

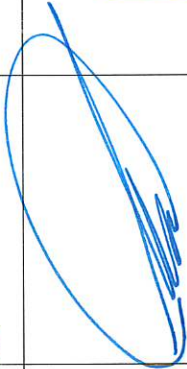
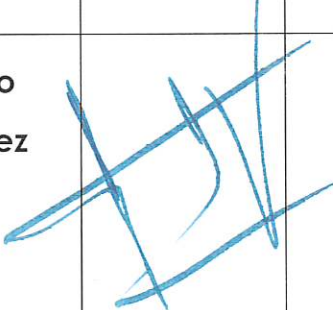


H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2026, Año del Bicentenario de la Abolición de la Esclavitud en el Estado de Chihuahua"

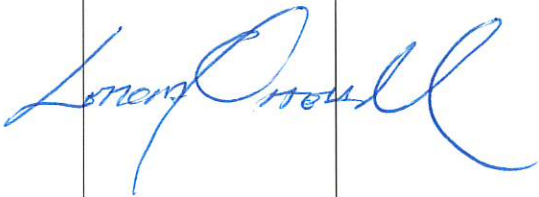
Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

LXVIII/DCPPHP/45

	Dip. Joceline Vega Vargas Vocal			
	Dip. América Victoria Aguilar Gil Vocal			
	Dip. Brenda Francisca Ríos Prieto Vocal			
	Dip. María Antonieta Pérez Reyes Vocal			
	Dip. Francisco Adrián Sánchez Villegas Vocal			

Comisión de Programación, Presupuesto y Hacienda Pública

LXVIII/DCPPHP/45

	Dip. Leticia Ortega Máynez Vocal			
---	---	--	--	--

Hoja de firmas perteneciente al Dictamen con carácter de acuerdo, por medio cual se determina que no es de aprobarse la iniciativa No. 501.