



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

## H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

### PRESENTE.-

**Los suscritos en nuestro** carácter de Diputadas y Diputados de la Sexagésima Octava Legislatura del H. Congreso del Estado de Chihuahua, así como integrantes del Grupo Parlamentario del Partido MORENA con fundamento en lo que disponen los artículos 68 fracción I de la Constitución Política del Estado; 167 fracción I y 168 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; artículo 2 fracción IV, y 75 del Reglamento Interior y de Prácticas Parlamentarias del Poder Legislativo, comparezco ante esta Soberanía a fin de presentar **iniciativa de reforma al Código Civil del Estado de Chihuahua en materia de Límites a los Cobros de Rentas y Estímulos a los Arrendadores**, lo anterior con sustento en la siguiente:

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

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.



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

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”.

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



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

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%).

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.

Estas reformas no solo benefician a los arrendatarios, sino que también proporcionan a los arrendadores una motivación para adoptar prácticas más



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

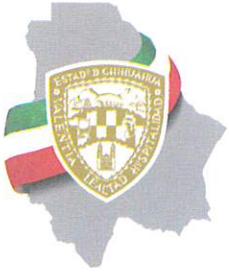
estables y sostenibles. Al crear un marco legal que promueva la estabilidad y la equidad, el Estado de Chihuahua avanza hacia un mercado inmobiliario más justo, beneficiando a toda la comunidad.

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.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo establecido en los artículos 168 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Chihuahua, me permito poner a consideración del Pleno, la siguiente iniciativa con carácter de:

**DECRETO:**



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se adicionan dos artículos 2351 bis y 2351 ter en materia de límites a los Cobros de Rentas y Estímulos a los Arrendadores, del Código Civil del Estado de Chihuahua, para quedar redactado de la siguiente forma:

**ARTÍCULO 2351 BIS.** En el arrendamiento de fincas destinadas a habitación el incremento anual de la renta será en común acuerdo entre ambas partes, pero no podrá exceder el Índice de Precios al Consumidor.

Se otorgarán estímulos fiscales a los arrendadores que mantengan el precio de arrendamiento sin aumentos por un período mínimo de tres años desde el inicio del contrato de arrendamiento. Los estímulos consistirán en una deducción adicional en el impuesto sobre la renta correspondiente al ingreso obtenido por dichos arrendamientos.

**ARTÍCULO 2351 TER.** La autoridad fiscal del Estado publicará anualmente las directrices y mecanismos específicos para la aplicación de los estímulos mencionados en el artículo anterior.

Asimismo, se establecerá un registro digital de contratos de arrendamiento, de autorización inmediata y a cargo del Gobierno del Estado de Chihuahua, con el fin de garantizar mayor transparencia y control en el mercado de arrendamiento. Este registro permitirá la inscripción de los contratos de manera rápida y segura, facilitando la administración y supervisión de los mismos.

## TRANSITORIOS



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

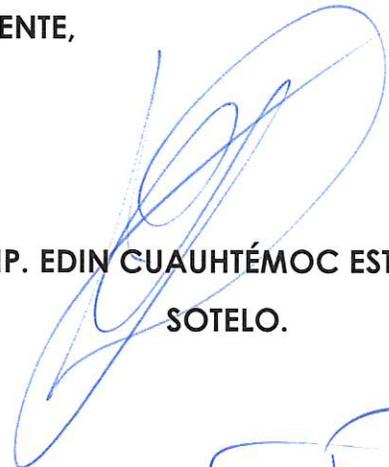
**ARTÍCULO SEGUNDO.-** El Gobierno del Estado de Chihuahua dispondrá de un plazo de 120 días a partir de la entrada en vigor del presente Decreto para implementar el registro digital de contratos de arrendamiento y establecer los mecanismos necesarios para su funcionamiento y control.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Los estímulos fiscales establecidos en el presente Decreto serán aplicables a partir del ejercicio fiscal siguiente a su entrada en vigor.

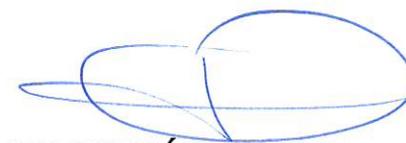
**D A D O** en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo, en la ciudad de Chihuahua, Chih., a los doce días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro.

**ATENTAMENTE,**

  
**DIP. BRENDA FRANCISCA RÍOS  
PRIETO.**

  
**DIP. EDIN CUAUHTÉMOC ESTRADA  
SOTELO.**

  
**DIP. EDITH PALMA ONTIVEROS.**

  
**DIP. ELIZABETH GUZMÁN ARGUETA**



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

  
DIP. LETICIA ORTEGA MÁYNEZ.

  
DIP. HERMINIA GÓMEZ CARRASCO.

  
DIP. ROSANA DÍAZ REYES.

  
DIP. MARÍA ANTONIETA PÉREZ REYES.

  
DIP. MAGDALENA RENTERÍA PÉREZ.

  
DIP. PEDRO TORRES ESTRADA

  
DIP. ÓSCAR DANIEL AVITIA  
ARELLANES

  
DIP. JAEL ARGÜELLES DÍAZ