

CIUDAD DE MÉXICO A 18 DE FEBRERO DE 2025

**DIP. MARTHA SOLEDAD ÁVILA VENTURA  
PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA,  
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE  
MÉXICO, III LEGISLATURA.**

**PRESENTE**

Honorable Congreso de la Ciudad de México.

La que suscribe **Diputada Ana Luisa Buendía García**, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA del Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122 Apartado A, fracciones I y II párrafo cinco, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 29 Apartado D, inciso a), y 30 numeral 1, inciso b), ambos de la Constitución Política; Artículos 12 fracción II, y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso; Artículos 5 fracciones I y II, 82, 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso, todos ordenamientos de esta Ciudad de México, someto a consideración del Pleno la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XVII AL ARTÍCULO 231 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE FRAUDES INMOBILIARIOS**, lo anterior al tenor de las siguientes consideraciones:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La vivienda es una necesidad fundamental para el ser humano, proporcionando no solo un refugio físico, sino también un espacio donde las personas pueden desarrollar sus vidas, construir familias y establecer comunidades. En la Ciudad de México, el acceso a una vivienda digna se ha convertido en un desafío creciente debido al encarecimiento del mercado inmobiliario. Este fenómeno ha sido impulsado por diversos factores, incluyendo la alta demanda, la limitada oferta de terrenos y la especulación inmobiliaria. Como resultado, el precio de las viviendas ha aumentado significativamente, haciendo que sea cada vez más difícil para muchos habitantes adquirir o rentar una propiedad en la ciudad.

El encarecimiento de la vivienda ha creado un entorno propicio para la comisión de diversos delitos relacionados con el mercado inmobiliario, siendo uno de los más comunes el fraude. Los delincuentes aprovechan la desesperación y la necesidad de las personas por encontrar una vivienda asequible, ofreciendo propiedades en venta o alquiler a precios sorprendentemente bajos. Estas ofertas, que a menudo parecen demasiado buenas para ser verdad, se presentan en zonas donde, por su valuación, es ilógico que los precios sean tan bajos. Los estafadores utilizan esta estrategia para atraer a víctimas potenciales, quienes, al verse tentadas por la oferta, pueden caer en la trampa y terminar perdiendo su dinero sin recibir una vivienda a cambio.

Además, la falta de información y la poca regulación en algunas áreas del mercado inmobiliario agravan la situación. Muchas personas no cuentan con los conocimientos necesarios para identificar un fraude, lo que las hace más vulnerables a caer en estas estafas. Los anuncios falsos y las transacciones fraudulentas se han vuelto comunes, afectando no solo a

quienes buscan una vivienda, sino también a la confianza general en el mercado inmobiliario.

Otro aspecto preocupante es la suplantación de identidad en el contexto de los fraudes inmobiliarios. Los delincuentes utilizan tecnologías avanzadas para crear documentos falsos y hacerse pasar por propietarios legítimos. Esto no solo engaña a los compradores y arrendatarios, sino que también puede llevar a disputas legales prolongadas y costosas. La manipulación de documentos y contratos aumenta la complejidad de los fraudes y dificulta aún más la protección de los derechos de los ciudadanos.

Los fraudes inmobiliarios relacionados con los remates bancarios se han convertido en un problema alarmante en muchas ciudades. Empresas fraudulentas anuncian propiedades supuestamente en remate bancario a precios atractivos para atraer a compradores incautos. Estas empresas solicitan un adelanto o incluso el pago total de la propiedad antes de que los compradores puedan verificar la legalidad y autenticidad de la oferta. Una vez que reciben el dinero, los estafadores desaparecen, dejando a las víctimas sin recursos y con una pérdida económica significativa.

El modus operandi de estas empresas fraudulentas suele ser muy sofisticado, utilizando documentos falsificados y sitios web aparentes profesionales para engañar a los compradores. Aprovechan la desesperación y el deseo de adquirir propiedades a precios bajos, especialmente en tiempos de crisis económica. Las víctimas de estos fraudes no solo pierden su dinero, sino también la oportunidad de invertir en una verdadera propiedad, lo que agrava aún más su situación financiera y emocional.

Los fraudes inmobiliarios relacionados con los remates bancarios han aumentado significativamente en la Ciudad de México<sup>1</sup>. Estos fraudes suelen involucrar a empresas que anuncian propiedades en remate a precios muy bajos, prometiendo facilidades de pago y condiciones atractivas<sup>2</sup>. **Sin embargo, estas ofertas suelen ser ficticias, y los estafadores solicitan adelantos o pagos completos antes de que los compradores puedan verificar la autenticidad de la propiedad. Una vez recibido el dinero, los estafadores desaparecen, dejando a las víctimas sin recursos y con una pérdida económica significativa<sup>3</sup>.**

El problema se agrava debido a la falta de conocimiento y experiencia de los compradores en el proceso de adquisición de propiedades a través de remates bancarios. Muchos compradores no se dan cuenta de que estos procesos son complejos y requieren la intervención de instituciones financieras y despachos jurídicos autorizados<sup>4</sup>. Además, los estafadores utilizan documentos falsificados y sitios web aparentemente profesionales para engañar a los compradores, aprovechando su desesperación por encontrar una buena oferta.

Para combatir estos fraudes, es crucial que los compradores estén bien informados y tomen medidas de precaución. Verificar la autenticidad de

---

<sup>1</sup> Merca20. (Año). Fraudes en remates hipotecarios: red flags que debes conocer. Merca20. <https://www.merca20.com/fraudes-remates-hipotecarios-red-flags-anuncio/>

<sup>2</sup> La Jornada Zacatecas. (2025, febrero 7). Alertan sobre estafas a través de presuntos remates bancarios de casas. La Jornada Zacatecas. <https://ljz.mx/07/02/2025/alertan-sobre-estafas-a-traves-de-presuntos-remates-bancarios-de-casas/>

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Ibid.

las empresas y los documentos, así como consultar a profesionales del sector inmobiliario, puede ayudar a evitar caer en estos fraudes.

Para robustecer lo anteriormente señalado, se cita la siguiente nota periodística<sup>5</sup>:

***"Estafas, en 30% de los remates hipotecarios***

***Ofrecen rentabilidad, pero riesgo elevado // Falta regulación en el sector: Blun.M2***

***Clara Zepeda***

*Periódico*

*La Jornada*

*Martes 19 de noviembre de 2024, p. 18*

*El mercado de remates hipotecarios está en auge en México, pero con él también han crecido los fraudes, pues se estima que 30 por ciento de los inversionistas caen en estafas.*

*De acuerdo con Blun.M2, firma que ayuda a las personas a multiplicar su patrimonio mediante inversiones en remates hipotecarios, este mercado se ha posicionado como alternativa para quienes buscan maximizar la rentabilidad de su capital con un riesgo controlado. No obstante, debido a la falta de regulación y transparencia en algunos procesos, con frecuencia los inversionistas se exponen al fraude.*

*La táctica es simple: los estafadores promocionan propiedades a precios reducidos, supuestamente derivadas de embargos o juicios hipotecarios, y los compradores, atraídos por la promesa de un valor inferior al de mercado, entregan adelantos significativos de dinero para asegurar la compra. Posteriormente descubren que tanto la*

---

<sup>5</sup> Zepeda, C. (2024, noviembre 19). Estafas, en 30% de los remates hipotecarios: Ofrecen rentabilidad, pero riesgo elevado // Falta regulación en el sector: Blun.M2. La Jornada. <https://www.jornada.com.mx/2024/11/19/economia/018n2eco>

*propiedad como la empresa son ficticias y que su inversión ha desaparecido.*

*Para prevenir ser timados, es necesario verificar la legitimidad del bien raíz, así como de las empresas involucradas, además de entender las etapas jurídicas en los remates. Aunque ser abogado es una ventaja de conocimiento técnico, lo cierto es que cualquier inversionista puede minimizar riesgos acompañado de un equipo de expertos que brinde respaldo en la operación, sostiene Mike Ramírez, fundador de Blun.M2.*

*Recomendó que la ejecución procesal es el punto de partida en cualquier inversión en remate inmobiliario, ya que establece la legitimidad de la venta. Un remate de este tipo se realiza, generalmente, resultado de un embargo judicial o de un proceso de ejecución hipotecaria y, en México, el marco normativo establece que es responsabilidad de la autoridad judicial o de una empresa financiera ordenar la subasta.*

*Para reducir riesgos, consideró Ramírez, es indispensable confirmar en qué fase del proceso está el inmueble, si cuenta con una orden de remate, si está sujeto a litigios adicionales o acciones legales por parte del deudor o de terceros.*

*Añadió que la auditoría documental es fundamental para asegurar la transparencia y legalidad de la adquisición del bien raíz. Este proceso implica una revisión exhaustiva del expediente, como el título de propiedad y cualquier posible gravamen o adeudo fiscal.*

*Consultar directamente con el Registro Público de la Propiedad permite verificar la legitimidad de la información.*

*A fin de asegurar la evaluación, es recomendable que un especialista en derecho inmobiliario supervise la auditoría y confirme que el bien no tiene problemas estructurales o jurídicos que obstaculicen la transferencia de propiedad.*

*Los remates suelen demandar pagos al contado y depósitos previos para garantizar la participación en el proceso de subasta. El inversionista debe estudiar a detalle la estructura financiera y la*

*modalidad de pago exigida por la entidad subastadora. La transacción debe ser formalizada en canales seguros, como bancos o instrumentos notariales que respalden la operación, evitando cualquier desembolso en efectivo que no esté debidamente documentado o garantizado.”*

Asimismo, el medio de comunicación el Financiero<sup>6</sup> informó que los intentos de fraude inmobiliario en línea han aumentado un 70% en el año pasado 2024. Los estafadores utilizan plataformas digitales para ofrecer propiedades ficticias a precios atractivos, engañando a los compradores con documentos falsificados y promesas falsas. La falta de regulación en el sector y la creciente confianza en las transacciones en línea han contribuido a este aumento alarmante de fraudes.

Asimismo, según Juan David Vargas, gerente general de Propiedades.com, señala en dicho reportaje que estimaba que los intentos de fraude alcanzarían los **4,500 casos para el cierre de 2024**, lo que representa un incremento significativo respecto al año anterior. La mayoría de estos fraudes ocurren en la Ciudad de México, donde los estafadores aprovechan la alta demanda de propiedades y la confianza de los compradores en las plataformas en línea<sup>7</sup>. Las principales áreas afectadas incluyen departamentos de 56 a 90 metros cuadrados con rentas mensuales de entre 7,000 y 14,000 pesos.

El artículo también señala que la falta de regulación y supervisión en el sector inmobiliario en línea facilita la proliferación de estos fraudes.

---

<sup>6</sup> El Financiero. (2024, diciembre 26). Intentos de fraudes inmobiliarios en línea aumentan un 70% este año. El Financiero. <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/2024/12/26/intentos-de-fraudes-inmobiliarios-en-linea-aumentan-70-este-ano/>

<sup>7</sup> Ibidem.

Vargas advierte que cerca del 25% de las evaluaciones realizadas mensualmente por su empresa resultan ser fraudes, y que es crucial implementar medidas de control más estrictas para proteger a los compradores y garantizar la transparencia en las transacciones inmobiliarias.

Y finalmente, aunado a lo anterior el pasado 10 de febrero del año en curso, en el medio de comunicación 88.9, el periodista Alejandro Villalvazo presentó un caso alarmante de fraude inmobiliario. Diana y su esposo soñaban con comprar una casa y fueron víctimas de estafadores que les ofrecieron un remate bancario. Les pidieron un adelanto de 250,000 pesos, pero nunca recibieron ni la propiedad ni la devolución del dinero. Este hecho se remonta a 2019 y hasta la fecha siguen sin solución.

La empresa implicada en este fraude es Grupo Sinergia, legalmente constituida como Promotora Tarímbaro S.A. de C.V., y que ahora se hace llamar Consultores Patrimoniales Especializados. Esta empresa asegura a sus víctimas que posee una cartera de inmuebles en remate bancario y solicita adelantos con la promesa de entregar las viviendas en ocho meses. Diana y su esposo, junto con decenas de personas, han sido defraudados por esta empresa<sup>8</sup>.

## **PROPUESTA DE SOLUCIÓN**

Los fraudes inmobiliarios relacionados con remates bancarios han alcanzado niveles alarmantes en los últimos años, afectando gravemente

---

8

a la ciudadanía. Estafadores utilizan plataformas digitales y documentos falsificados para ofrecer propiedades inexistentes a precios atractivos. Las víctimas, motivadas por la ilusión de adquirir una casa a un precio accesible, entregan adelantos económicos significativos sin recibir ningún bien a cambio. Este tipo de fraude no solo implica la pérdida de dinero para los afectados, sino también un impacto emocional y psicológico considerable, además de una desconfianza creciente hacia las transacciones inmobiliarias en línea.

El perjuicio causado por estos fraudes es profundo y duradero. Las personas defraudadas no solo pierden sus ahorros, sino que también enfrentan complicaciones legales y una sensación de vulnerabilidad e impotencia. Las estafas de remates bancarios proliferan debido a la falta de regulación efectiva y la insuficiente supervisión de las plataformas de venta en línea. Las víctimas, como en el caso de Diana y su esposo, se ven atrapadas en un ciclo de denuncias y procedimientos legales sin obtener justicia, mientras los estafadores continúan operando impunemente, adaptándose y cambiando de nombres comerciales para evadir la ley.

En ese orden de ideas, para combatir esta problemática, la presente iniciativa propone adicionar una fracción XVI al artículo 231 en materia de fraude. Esta adición penalizaría con las mismas penas delo delito a quien **"con la intención de obtener un beneficio económico indebido, engañe, simule, manipule, venda o pretenda hacerlo, o induzca al error a otra persona respecto a la existencia, condiciones, valor o derechos sobre inmuebles ofrecidos en subasta o remate por instituciones bancarias o financieras."** Esta

medida busca disuadir a los estafadores y proporcionar un marco legal más robusto para proteger a los ciudadanos, asegurando que los responsables enfrenten consecuencias severas y se promueva la transparencia en las transacciones inmobiliarias.

## FUNDAMENTACIÓN LEGAL Y O CONSTITUCIONAL

**Primero.** La constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo 4 párrafo octavo de manera literal que **“toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”**.

**Segundo.** La Constitución Política de la Ciudad de México en su artículo 9, apartado E Derecho a la Vivienda señala de manera literal que:

### ***“E. Derecho a la vivienda***

***1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.***

***2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos, conexión a la red de agua potable, captadores de agua pluvial y sistemas que permitan su reúso y saneamiento, energía y servicios de protección civil.***

**3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.**

**4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.**

**5 Las Unidades Habitacionales tendrán un presupuesto público para fortalecer su mejoramiento y mantenimiento, priorizando las de interés social, cuya asignación en cada ejercicio presupuestal será determinada de conformidad con las reglas de operación que se emitan.”**

**Tercero.** El Código Penal para el Distrito Federal determina que:

**“ARTÍCULO 230.- Al que por medio del engaño o aprovechando el error en que otro se halle, se haga ilícitamente de alguna cosa u obtenga un lucro indebido en beneficio propio o de un tercero.”**

En razón de lo anteriormente señalado, la propuesta que se propone quedaría de la siguiente manera:

<b>CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL</b>	
<b>DICE</b>	<b>DEBE DECIR</b>
ARTÍCULO 231. Se impondrán las penas previstas en el artículo anterior, a quien:	ARTÍCULO 231. Se impondrán las penas previstas en el artículo anterior, a quien:

I a XVI. ...	I... a XVI...  <b>XVII. Con la intención de obtener un beneficio económico indebido, engaño, simule, manipule, venda o pretenda hacerlo, o induzca al error a otra persona respecto a la existencia, condiciones, valor o derechos sobre inmuebles ofrecidos en subasta, remate por instituciones bancarias o financieras, o de particulares.</b>
--------------	---

Con base en los razonamientos antes precisados, la suscrita Diputada, propone al Pleno de este Congreso de la Ciudad de México III Legislatura, la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XVII AL ARTÍCULO 231 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE FRAUDES INMOBILIARIOS**, para quedar de la siguiente manera:

### DECRETO

**ÚNICO.** Se adiciona la fracción XII al artículo 231 del Código Penal del Distrito Federal, para quedar de la siguiente manera:

ARTÍCULO 231. Se impondrán las penas previstas en el artículo anterior, a quien:

I... a XVI...

**XVII. Con la intención de obtener un beneficio económico indebido, engañe, simule, manipule, venda o pretenda hacerlo, o induzca al error a otra persona respecto a la existencia, condiciones, valor o derechos sobre inmuebles ofrecidos en subasta, remate por instituciones bancarias o financieras, o de particulares.**

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente Decreto, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.** Remítase a la Jefatura de Gobierno para su publicación y promulgación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Dado en el Recinto del Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, a los 18 días del mes de febrero del año dos mil veinticinco.

**ATENTAMENTE**

**DIP. ANA BUENDÍA GARCÍA**  
**DISTRITO IV**

Título	iniciativa 18 de febrero
Nombre de archivo	4._Iniciativa_fra...iario_18_feb.docx
Id. del documento	5ca5124a524e627ad0700feae77cbffbca12adc8
Formato de la fecha del registro de auditoría	DD / MM / YYYY
Estado	● Firmado

---

## Historial del documento

 ENVIADO	<b>17 / 02 / 2025</b> 19:12:39 UTC	Enviado para firmar a ANA LUISA BUENDÍA GARCÍA (analuisa.buendia@congresocdmx.gob.mx) por analuisa.buendia@congresocdmx.gob.mx. IP: 189.146.96.53
 VISTO	<b>17 / 02 / 2025</b> 19:13:12 UTC	Visto por ANA LUISA BUENDÍA GARCÍA (analuisa.buendia@congresocdmx.gob.mx) IP: 189.146.96.53
 FIRMADO	<b>17 / 02 / 2025</b> 19:13:21 UTC	Firmado por ANA LUISA BUENDÍA GARCÍA (analuisa.buendia@congresocdmx.gob.mx) IP: 189.146.96.53
 COMPLETADO	<b>17 / 02 / 2025</b> 19:13:21 UTC	Se completó el documento.