



Ciudad de México, 24 de febrero de 2026

DIP. JESÚS SESMA SUÁREZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL H. CONGRESO
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA

P R E S E N T E.

Quien suscribe, **Diputado Federico Chávez Semerena**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, de la III Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por el artículo, 122, Apartado A, Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 13 Apartado B, numerales 1, 2, 3, 23 , numeral 2 inciso e), 29, apartado A, numeral 1 y apartado D inciso a); y 30 fracción I inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 4, fracción XXI , 12 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; someto a la consideración de este **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN ARTÍCULO A LA LEY DEL SISTEMA DE SEGURIDAD CIUDADANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE POLICÍA ESPECIALIZADA EN DESPOJOS**; al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ciudad de México enfrenta actualmente un fenómeno delictivo que va más allá de la inseguridad generalizada: el despojo de inmuebles, entendido como la ocupación, uso o apropiación ilegítima de bienes inmuebles ajenos mediante violencia, engaño o furtividad.

Este delito afecta de manera directa el derecho a la propiedad, el bienestar familiar y la seguridad ciudadana. A diferencia de otros ilícitos patrimoniales, el despojo combina elementos de crimen organizado, corrupción y vacío institucional, lo que



lo convierte en una problemática multidimensional que requiere atención especializada del Estado.¹

La ausencia de mecanismos eficaces de protección y restitución ha provocado que miles de hogares y propiedades estén en disputa, con una baja proporción de casos resueltos favorablemente para los propietarios.

Esto representa no sólo una pérdida económica, sino el debilitamiento de la confianza en las instituciones encargadas de garantizar la seguridad y los derechos fundamentales.²

A pesar de ser un delito formalmente sancionado, las denuncias de despojo han crecido constantemente en los últimos años. En el último año se han registrado más de 2,600 denuncias en un periodo de tres meses, y solo alrededor del 2 % de ellas culmina con la recuperación del inmueble por parte del propietario.³

Además, expertos han señalado que solo el 30 % de los casos se resuelven favorablemente para los propietarios, y muchos procesos pueden tardar incluso hasta cuatro años debido a la complejidad legal y la lentitud judicial.⁴

Estos datos indican que la gran mayoría de víctimas no recupera su propiedad, lo que genera desconfianza en el sistema de justicia y promueve la percepción de impunidad.

Las causas que alimentan el despojo en la CDMX son múltiples:

1

<https://www.jefaturadegobierno.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/presenta-clara-brugada-estrategia-contra-despojo-de-inmuebles-para-la-defensa-del-patrimonio-de-las-familias?>

2

<https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/despojos-cdmx-tres-10-victimas-logran-recuperar-vivienda-20251023-783098.html?>

³ <https://buzos.com.mx/noticia/despojo-en-cdmx-denuncian-2600-casos-en-tres-meses>

4

<https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/despojos-cdmx-tres-10-victimas-logran-recuperar-vivienda-20251023-783098.html>



1. Vacíos legales y judiciales que permiten la dilación de procesos.
2. Corrupción y complicidad institucional en algunos casos de fraude documental o uso de notarios.
3. La participación de grupos organizados que buscan lucrar con inmuebles en zonas de alto valor urbano.
4. La vulnerabilidad socioeconómica de ciertas familias, que no tienen acceso a asesoría jurídica o recursos para defender su patrimonio.

Como resultado, el despojo no sólo implica la pérdida de bienes físicos, sino la desprotección de sectores sociales ya vulnerables al igual que un impacto social y económico tangible ya que se genera una afectación de índole familiar y comunitaria pues se desestabiliza la cohesión familiar, al arrebatar hogares, negocios o pequeños emprendimientos, se genera situaciones de inseguridad emocional y física ante el miedo a la violencia o represalias y en consecuencia se reduce la confianza en el Estado y sus mecanismos de protección.

Desde un aspecto económico, las afectaciones por el delito de despojo son considerablemente costosos ya que el proceso de recuperar una propiedad puede costar hasta el 15 -20 % de su valor, lo que constituye una carga económica significativa, especialmente para familias con recursos limitados.

Además, la ocupación ilegal de inmuebles contribuye a la degradación del entorno urbano, afectando el valor de propiedades vecinas y generando zonas de alto riesgo.

La evidencia disponible muestra que:

- El despojo es un fenómeno creciente y complejo en la CDMX, con miles de casos denunciados y pocos resultados efectivos.



- Las estructuras actuales de atención carecen de capacidad técnica y especializada para enfrentar los elementos de violencia, fraude documentario y crimen organizado implicados.
- La experiencia comparada en España indica que la intervención estatal eficiente (incluyendo reforma legal y operativos policiales especializados) puede reducir la incidencia y acelerar la recuperación de propiedades, evitando que el vacío institucional sea ocupado por empresas privadas controvertidas.

Por todo ello, se considera esencial la creación de una policía especializada en despojos dentro de la CDMX, con capacidad técnica, legal y operativa para:

- Investigar y desarticular redes criminales dedicadas al despojo.
- Atender denuncias con rapidez y precisión.
- Coordinar estrategias con otras instancias del Estado para garantizar justicia y restitución del derecho de propiedad.

La protección de la propiedad privada no es sólo un principio jurídico, sino un elemento clave para la seguridad, la justicia social y la confianza ciudadana en sus instituciones.

DERECHO COMPARADO.

En España, se ha documentado un crecimiento sostenido de la ocupación ilegal de viviendas, con 16,426 casos registrados en 2024, lo que representa un incremento de más de 7 % respecto al año anterior.⁵

5

<https://www.idealista.com/en/news/property-for-sale-in-spain/2025/03/20/833587-squatting-on-the-rise-in-spain-with-barcelona-at-the-forefront?>



Esto se traduce en un promedio de 45 ocupaciones ilegales por día, con regiones como Cataluña concentrando más del 40 % de los casos.

Frente a la complejidad, el gobierno español implementó reformas legales para agilizar los procesos de desocupación:

- Introducción de procedimientos judiciales rápidos.
- Permiso para que la policía intervenga sin orden judicial si la ocupación es detectada en las primeras 48 horas.⁶

Este enfoque busca fomentar la resolución temprana de conflictos y reducir la carga judicial, aunque ha generado debate sobre el equilibrio entre derechos de propiedad y protección de personas vulnerables.

En España también surgieron empresas privadas como Desokupa dedicadas a recuperar inmuebles ocupados mediante control de acceso y mediación con ocupantes.

Estas empresas han sido objeto de controversia por:

- Su carácter extrajudicial y métodos agresivos cuestionados por colectivos de derechos humanos.
- La falta de marco regulatorio claro, lo que genera incertidumbre sobre su legitimidad y límites legales.

Aunque *Desokupa* y otros actores han intervenido en numerosos casos, la experiencia española también muestra que sin una fuerza pública especializada, la gestión de estas ocupaciones queda en manos de soluciones privadas imperfectas.

OBJETO DE LA PROPUESTA.

Como se refirió anteriormente, los casos de despojo involucran con frecuencia tácticas sofisticadas que involucran el uso de documentos falsos o robados, redes

⁶ <https://spaineasy.com/blog/spain-anti-squat-law-2025/>



de abogados y notarios cómplices y estrategias de violencia o intimidación contra propietarios vulnerables.

Por tal motivo esta idea pretende dar origen a una unidad policial especializada y encargada únicamente a los despojos que sea dependiente de la Secretaría de Seguridad Ciudadana la cual permitiría:

- Atender de manera expedita denuncias de despojo antes de que se consolide la ocupación.
- Investigar patrones delictivos recurrentes y desarticular redes criminales.
- Coordinar con el Ministerio Público y el Poder Judicial para acelerar la ruta legal hacia la restitución.

Todo esto dará pie para que las denuncias no se atiendan de manera dispersa dentro de fiscalías generales, lo que hasta hoy diluye la especialización.

La creación de una unidad con criterios científicos y metodologías propias aumentaría la eficacia de las investigaciones y elevaría la tasa de recuperaciones.

Además, una policía especializada puede:

- Capacitar a policías en tácticas de identificación, preservación de la escena y cadena de custodia en delitos complejos como el despojo.
- Generar bases de datos criminales específicas para detectar patrones territoriales y actores delictivos involucrados.
- Establecer equipos de resolución rápida de denuncias en flagrancia o reciente ocupación.

Esta policía especializada complementarí de manera adecuada el Gabinete de Despojos ya que sería el brazo operativo que permitirá dar solución expedita, segura y confiable a los despojos que se viven en esta Ciudad de México.



PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, EN SU CASO.

No se considera una problemática desde la perspectiva de género.

FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD;

El artículo 4 párrafo octavo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala que “toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”

La Constitución de la Ciudad de México señala en su artículo 9, apartado E, regula el derecho a la vivienda.

De igual manera la Constitución de la Ciudad de México señala en su artículo 14, apartado B el Derecho a la seguridad ciudadana y a la prevención de la violencia y del delito.

Por los razonamientos antes expuestos, es que se lleva a consideración de esta H. Soberanía, la presente Iniciativa por la que se adiciona un artículo 53 Ter a la LEY DEL SISTEMA DE SEGURIDAD CIUDADANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, al tenor de lo que se desprende del cuadro comparativo siguiente:

| LEY DEL SISTEMA DE SEGURIDAD CIUDADANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO | |
|---|---|
| TEXTO VIGENTE | TEXTO PROPUESTO |
| Artículo 55 Ter. Sin correlativo. | Artículo 55 Ter. La Policía Especializada en Prevención del Delito de Despojo será una unidad operativa adscrita a la Secretaría de Seguridad Ciudadana de la Ciudad de México, con carácter preventivo y de proximidad social, cuya actuación se sujetará en todo momento a |



| | |
|--|--|
| | <p>los principios de legalidad, objetividad, eficiencia, profesionalismo, honradez y respeto irrestricto a los derechos humanos.</p> <p>La referida unidad actuará bajo la conducción y coordinación que corresponda al Ministerio Público cuando se actualicen conductas constitutivas de delito, y prestará auxilio a las autoridades jurisdiccionales en el cumplimiento de mandamientos judiciales, en términos de la legislación aplicable y tendrá las siguientes funciones:</p> <p>I. Implementar estrategias de prevención y disuasión del delito de despojo en zonas identificadas con incidencia recurrente, mediante acciones de vigilancia focalizada y patrullaje estratégico;</p> <p>II. Atender de manera inmediata reportes ciudadanos relacionados con posibles conductas constitutivas de despojo, brindando protección inicial a las personas afectadas y preservando, en su caso, el lugar de los hechos conforme a los protocolos aplicables;</p> |
|--|--|



| | |
|--|---|
| | <p>III. Orientar a las personas afectadas respecto de las vías legales procedentes y canalizar las denuncias ante la autoridad competente;</p> <p>IV. Auxiliar al Ministerio Público y a las autoridades judiciales en la ejecución de órdenes de cateo, aseguramientos, restituciones o lanzamientos derivados de resolución judicial firme, garantizando en todo momento el respeto al debido proceso y la protección de personas en situación de vulnerabilidad; y</p> <p>V. Colaborar con las autoridades responsables de la política de vivienda y desarrollo urbano para identificar casos en que procedan medidas administrativas o sociales alternativas al desalojo, priorizando soluciones que preserven el derecho a la vivienda de las personas ocupantes en situación de pobreza o vulnerabilidad, de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política de la Ciudad de México.</p> |
|--|---|



| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Por lo anteriormente expuesto, se somete a la consideración de este Congreso de la Ciudad de México, la presente Iniciativa con Proyecto de Decreto, por la que se adiciona un artículo 53 Ter a la Ley del Sistema de Seguridad Ciudadana de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Artículo 55 Ter. La Policía Especializada en Prevención del Delito de Despojo será una unidad operativa adscrita a la Secretaría de Seguridad Ciudadana de la Ciudad de México, con carácter preventivo y de proximidad social, cuya actuación se sujetará en todo momento a los principios de legalidad, objetividad, eficiencia, profesionalismo, honradez y respeto irrestricto a los derechos humanos.

La referida unidad actuará bajo la conducción y coordinación que corresponda al Ministerio Público cuando se actualicen conductas constitutivas de delito, y prestará auxilio a las autoridades jurisdiccionales en el cumplimiento de mandamientos judiciales, en términos de la legislación aplicable y tendrá las siguientes funciones:

- I. Implementar estrategias de prevención y disuasión del delito de despojo en zonas identificadas con incidencia recurrente, mediante acciones de vigilancia focalizada y patrullaje estratégico;
- II. Atender de manera inmediata reportes ciudadanos relacionados con posibles conductas constitutivas de despojo, brindando protección inicial a las personas afectadas y preservando, en su caso, el lugar de los hechos conforme a los protocolos aplicables;



III. Orientar a las personas afectadas respecto de las vías legales procedentes y canalizar las denuncias ante la autoridad competente;

IV. Auxiliar al Ministerio Público y a las autoridades judiciales en la ejecución de órdenes de cateo, aseguramientos, restituciones o lanzamientos derivados de resolución judicial firme, garantizando en todo momento el respeto al debido proceso y la protección de personas en situación de vulnerabilidad; y

V. Colaborar con las autoridades responsables de la política de vivienda y desarrollo urbano para identificar casos en que procedan medidas administrativas o sociales alternativas al desalojo, priorizando soluciones que preserven el derecho a la vivienda de las personas ocupantes en situación de pobreza o vulnerabilidad, de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política de la Ciudad de México.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO. - Remítase a la persona Titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México para su publicación y promulgación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. - Una vez entrado en vigor el Presente Decreto, se derogan todas las disposiciones en sentido contrario y se faculta al Congreso de la Ciudad de México para que, en un plazo de 90 días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, realice las adecuaciones en la normatividad correspondiente.



CUARTO.- La Secretaría de Seguridad Ciudadana, en coordinación con la Procuraduría o Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, la Comisión de Derechos Humanos de la Ciudad de México y las autoridades competentes en materia de vivienda, deberá expedir, en un plazo no mayor a 120 días naturales contados a partir de la publicación del presente Decreto, los protocolos de actuación de la Policía Especializada en Prevención del Delito de Despojo, garantizando la incorporación de estándares nacionales e internacionales en materia de desalojos, uso de la fuerza y protección del derecho a la vivienda.

QUINTO.- La implementación y operación de la Policía Especializada en Prevención del Delito de Despojo quedará condicionada a que la totalidad de su personal haya acreditado programas de formación y capacitación inicial y continua en derechos humanos, perspectiva de género, niñez, uso de la fuerza, mediación de conflictos y derecho a la vivienda adecuada.

SEXTO.- La Secretaría de Seguridad Ciudadana presentará anualmente al Congreso de la Ciudad de México un informe público sobre la actuación de la Policía Especializada en Prevención del Delito de Despojo, que deberá incluir estadísticas desagregadas, quejas recibidas, recomendaciones de organismos de derechos humanos y medidas de corrección adoptadas.

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, sede del Poder Legislativo de la Ciudad de México a los 24 días del mes de febrero de 2026.

ATENTAMENTE

Federico Chávez Semerena

DIP. FEDERICO CHÁVEZ SEMERENA

Certificado de firma

20/02/2026 08:50

Documento electrónico

Solicitante del proceso de firma Sin confirmación

Identificador: 699874570632284E15082050

Nombre y extensión: Iniciativa Desokupa.docx.pdf

Descripción:

Cantidad de páginas: 3

Estado: Firmado

Firmantes: 1

Huella digital del contenido del documento original:

93f40de6e8f723a02444b9d13767a78d218029ac7a207a7fcc38bf026cd859f7

Huella digital del contenido del documento firmado:

14f8841f72dc54902c0c1fe17e2bf8f53839b0fd2418c33457e60e7361ecc8

Nombre: Federico Chávez Semerena

Compañía: SR LUZ SA DE CV

Correo electrónico: federico.chavez@congresocdmx.gob.mx

Teléfono:

Dirección IP: 2806:2f0:a8c1:aaa9:60e9:8a77:27d4:954a

Fecha y hora de emisión

(America/Mexico_City):

20/02/2026 08:48

Constancia de conservación del documento firmado

Información de la constancia NOM-151

Información del emisor de la constancia NOM-151

Fecha de emisión:

20/02/2026 14:50:33 UTC (20/02/2026 08:50:33 Hora local de la Ciudad de México)

Nombre y extensión:

e7e6c646-f696-4f9f-8f15-584c0679c753.cons

Huella digital contenida en la constancia:

14f8841f72dc54902c0c1fe17e2bf8f53839b0fd2418c33457e60e7361ecc8

Prestador de Servicios de Certificación (PSC):

PSC WORLD S.A. DE C.V.

Certificado PSC válido desde: 2017-07-19

Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19

Firmantes

Firmante 1. Federico Chávez Semerena

Atributos

Firma

Fecha

Tipo de actuación: Por su Propio

ID: 699874B2995A0A59527B9532

Derecho

IP: 2806:2f0:a8c1:aaa9:60e9:8a77:27d4:954a

Compañía:

Método de notificación: Correo

Correo:

federico.chavez@congresocdmx.gob.mx

Teléfono:

Emisor de la firma electrónica:

Dibujada en dispositivo

Plataforma: <https://app.con-certeza.mx>

Firma con texto

Federico Chávez Semerena

Enviado: 20/02/2026

08:49:53

Aceptó Aviso de

Privacidad: 20/02/2026

08:50:09

Visto: 20/02/2026 08:50:26

Confirmado:

20/02/2026 08:50:27.181

Firmado:

20/02/2026 08:50:27.184

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

Método de validación de firmante:

Enlace de verificación

En el siguiente enlace se encuentra el portal para validar la constancia NOM-151 y el estado de integridad de este documento:
<https://app.con-certeza.mx/constancia/e7e6c646-f696-4f9f-8f15-584c0679c753>

