



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



Ciudad de México, a 08 de abril de 2026

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

El que suscribe, diputado **Andrés Sánchez Miranda**, integrante del grupo parlamentario del Partido Acción Nacional, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, Apartado A, Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, apartado A, numeral 1 y apartado D incisos a) y b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 12 fracción I y 13 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, así como el 1, 2 fracción XXI y 5 fracción I de su Reglamento someto a la consideración del Pleno de este Congreso, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE ADICIONA UN PÁRRAFO AL ARTÍCULO 230 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE MONTA-RENTAS**, al tenor de la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

A efecto de dar debido cumplimiento a lo expuesto en el artículo 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, se exponen puntualmente los siguientes elementos:

**I. Propuesta:**

Se propone establecer de manera correcta la conducta de los “monta-rentas”, con la finalidad de que las fiscalías tengan más herramientas para la integración de carpetas de investigación y se sancione de manera más pronta y expedita este delito.



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



## **II. Planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver y argumentos que la sustentan:**

Con el pasar de los años, las principales ciudades del país han mantenido un crecimiento exponencial debido a la gran cantidad de empleos que en ellas se concentran, provocando también grandes aumentos de población y con ello el encarecimiento de los diversos servicios necesarios para vivir, catalogados como de primera necesidad, así como aquellos dedicados al ocio.

Entre los servicios que destacan por sus grandes aumentos de precio, que además son vitales para la subsistencia, podemos encontrar la vivienda, sobre todo en las localidades más cercanas a las principales fuentes de trabajo o aquellas que cuentan con mejores servicios o zonas que resaltan por su seguridad, características que por lo regular van de la mano.

En el caso particular de la Ciudad de México, alcaldías como la Benito Juárez, Miguel Hidalgo o la Cuauhtémoc, zonas que destacan por las características antes mencionadas, se vuelven espacios en los que la población anhela vivir, por lo que el valor de las propiedades se encarece para su venta y renta.

Estas características son aprovechadas por personas que buscan delinquir, prometiendo rentas más baratas o con menos burocracia de inmuebles que no les pertenecen, rentándolos como si fueran suyos hasta que los propietarios aparecen, siendo hasta este momento en el que quienes rentaron la casa, se dan cuenta de que fueron víctimas de una estafa llamada “Monta-renta”.

Aunque el delito como tal no está tipificado, desde nuestra óptica la naturaleza de éste tomando en consideración el resultado de la conducta típica, podría recaer en el delito de fraude. Sin embargo, también creemos que la fiscalía requiere andamiaje normativo penal que permita que se realice de mejor manera la integración de las carpetas de investigación, y de este modo el riesgo de que los jueces no vinculen a proceso o absuelvan a los imputados, disminuya de manera significativa.



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

La existencia de la propiedad privada es un derecho fundamental para la tranquilidad y el bienestar de las personas. Tal es la magnitud e importancia de dicha garantía, que se ha establecido en el marco de convencionalidad, y en el caso de México, se refieren en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tal y como lo señala el artículo 27:

*“Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.”*

Es importante mencionar que la definición del arrendamiento, se encuentra establecida en la ley sustantiva civil de la Ciudad de México -*Código Civil para el Distrito Federal*-, tal y como se menciona a continuación:

**“ARTICULO 2398.-** *El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.*

*El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.*

*El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.”*

**“ARTICULO 2400.-** *Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.”<sup>1</sup>*

Si bien es cierto a través de este código se establecen las definiciones que se desprenden de las relaciones contractuales en materia de arrendamiento entre

---

<sup>1</sup><https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/ad63a5bd2aef33e50ef1ed68d82450cf368578c0.pdf>



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

particulares, también lo es que es el Código Penal para el Distrito Federal la norma que estipula los tipos penales que recaen respecto quienes cometen delitos relacionados al arrendamiento.

Aunque no existe un delito en particular para la situación de fungir como un “montarentas”, está claro que derivado del resultado de la conducta típica, se actualizan diversos delitos, entre ellos el fraude. Para tales efectos, el Código Penal señala lo siguiente:

### **“CAPÍTULO III**

#### **FRAUDE**

**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, se le impondrán:*

- I. De veinticinco a setenta y cinco días multa, cuando el valor de lo defraudado no exceda de cincuenta veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente, o no sea posible determinar su valor;*
- II. Prisión de cuatro meses a dos años seis meses y de setenta y cinco a doscientos días multa, cuando el valor de lo defraudado exceda de cincuenta pero no de quinientas veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;*
- III. Prisión de dos años seis meses a cuatro años y de doscientos a quinientos días multa, cuando el valor de lo defraudado exceda de quinientas pero no de cinco mil veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;*
- IV. Prisión de cuatro a seis años y de quinientos a ochocientos días multa, cuando el valor de lo defraudado exceda de cinco mil pero no de diez mil veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente; y*



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

- V. *Prisión de seis a once años y de ochocientos a mil doscientos días multa, cuando el valor de lo defraudado exceda de diez mil veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente.*<sup>2</sup>

Si bien es cierto el delito de fraude ya existe, desde nuestra perspectiva debe establecerse de manera más concreta y menos genérica la conducta que despliegan los “monta-rentas”. Esto, tal y como se ha señalado con antelación, con la finalidad de que la F pueda integrar carpetas de investigación más sólidas que se adecuen de manera perfecta a las conductas desplegadas.

Tal es la gravedad de la conducta que realizan los “monta-rentas”, que diversos medios de comunicación y redes sociales han documentado la situación. Por ejemplo, a través de la nota periodística denominada **Crece 58% número de intentos de fraudes inmobiliarios; rentas, principal objetivo de delincuentes**, se señala que:

*“De acuerdo con el portal, 75% de los intentos de fraude identificados se presentan en rentas, mientras que, por tipo de inmueble, 78% corresponde a departamentos de entre 56 y 90 metros cuadrados.*

*Por costo de renta, el 80% de los fraudes detectados corresponden a departamentos que anuncian una renta de entre siete mil y 14 mil pesos.*

*Las seis ciudades que destacan en fraudes detectados son Ciudad de México con 38% de los casos; la zona metropolitana del Estado de México con 19%; Guadalajara con 16%; Monterrey 10%; Mérida 10%; y Guanajuato 8%.”<sup>3</sup>*

---

<sup>2</sup><https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/9cd0cdef5d5adba1c8e25b34751ccfdcca80e2c.pdf>

<sup>3</sup> <https://www.eluniversal.com.mx/carera/crece-58-numero-de-intentos-de-fraudes-inmobiliarios-rentas-principal-objetivo-de-delincuentes/>



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

Por otro lado, la Encuesta Nacional de Victimización y Percepción sobre Seguridad Pública (ENVIPE) para la Ciudad de México 2025 menciona la misma situación. Dentro de sus métricas, se menciona que, en la Ciudad, por cada 100,000 habitantes, 10,640 sufrieron fraude a lo largo del año, estableciéndose como uno de los delitos con más incidencia dentro de los que mencionó la ciudadanía encuestada.<sup>4</sup>

### Incidencia delictiva - Tipos de delito

12

Tasa de delitos<sup>1</sup> por cada 100 mil habitantes para la población de 18 años y más en Ciudad de México.

Delitos por tipo (por mil)



**Nota:** Debido a la contingencia sanitaria por la COVID-19, el levantamiento de la información de la ENVIPE 2020, con año de referencia 2019, se realizó del 17 al 31 de marzo y del 27 de junio al 14 de septiembre.

<sup>1</sup> La ENVIPE mide los delitos más representativos del fuero común. Delitos como delincuencia organizada, narco tráfico, contención de armas explosivas del Ejército, tráfico de indocumentados, entre otros, no son susceptibles de captarse en una encuesta de victimización como es la ENVIPE.

<sup>2</sup> Incluye fraude bancario y fraude al consumidor.

<sup>3</sup> En estos casos si existe un cambio estadísticamente significativo con respecto del ejercicio anterior.



FUENTE: Encuesta Nacional de Victimización y Percepción sobre Seguridad Pública (ENVIPE) para la Ciudad de México 2025

En este sentido, si bien el delito de fraude previsto en el artículo 230 del Código Penal para el Distrito Federal contempla de manera general estas conductas, resulta necesario actualizar su redacción para incorporar de forma expresa las modalidades cometidas mediante el uso de medios digitales en materia de arrendamiento inmobiliario.

<sup>4</sup> [https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envipe/2025/doc/envipe2025\\_cdmx.pdf](https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envipe/2025/doc/envipe2025_cdmx.pdf)



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se propone reformar el artículo 230 del Código Penal para el Distrito Federal, con el objeto de precisar la conducta relativa a la simulación de arrendamientos de bienes inmuebles y fortalecer las herramientas jurídicas para su persecución, contribuyendo así a la disminución de la impunidad en este tipo de fraudes.

**III. Fundamento legal y en su caso sobre su constitucionalidad y convencionalidad:**

De acuerdo con la fracción LXIV del artículo 13 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, el Congreso tiene competencia para:

*LXIV. Expedir y reformar las leyes aplicables a la Ciudad de México en las materias conferidas al ámbito local, por la Constitución Política, en las que se ejerzan facultades concurrentes, coincidentes o de coordinación con los poderes federales y las que no estén reservadas a la federación, así como las que deriven del cumplimiento de los tratados internacionales en materia de derechos humanos y todas aquellas que sean necesarias a objeto de hacer efectivas las facultades concedidas a las autoridades de la Ciudad, lo anterior de conformidad a lo señalado en la presente ley, su reglamento y las leyes aplicables;*

De conformidad con el artículo 5 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, es un derecho de los diputados:

- I. Iniciar leyes, decretos y presentar proposiciones y denuncias ante el Congreso;*

**V.- Texto normativo propuesto**

<b>CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL</b>	
<b>VIGENTE</b>	<b>PROPUESTO</b>



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

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, se le impondrán:

I al V...

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, se le impondrán:

I al V...

**Se considerará también como fraude la conducta de quien, especialmente mediante el uso de medios electrónicos, digitales o plataformas de difusión, simule la oferta de arrendamiento de un bien inmueble sin contar con derecho legal para ello, obteniendo un lucro indebido mediante el cobro de depósitos, rentas anticipadas o cualquier otro pago.**

Por las razones expuestas, someto a consideración del Pleno de este H. Congreso de la Ciudad de México, el siguiente:

**PROYECTO DE DECRETO**

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE ADICIONA UN PÁRRAFO AL ARTÍCULO 230 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, para quedar como sigue:**



III LEGISLATURA

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA

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, se le impondrán:

I al V...

**Se considerará también como fraude la conducta de quien, especialmente mediante el uso de medios electrónicos, digitales o plataformas de difusión, simule la oferta de arrendamiento de un bien inmueble sin contar con derecho legal para ello, obteniendo un lucro indebido mediante el cobro de depósitos, rentas anticipadas o cualquier otro pago.**

#### TRANSITORIOS

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

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

**TERCERO.-** Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente decreto.

Dado en el Recinto Legislativo, el día 08 de abril de 2026

*ASM*

---

DIP. ANDRÉS SÁNCHEZ MIRANDA

Certificado de firma 31/03/2026 16:25

Documento electrónico	Solicitante del proceso de firma Manifestación unilateral
<b>Identificador:</b> 69CC49733DC66A37D600114A <b>Nombre y extensión:</b> Iniciativa monta rentas.pdf <b>Descripción:</b> <b>Cantidad de páginas:</b> 3 <b>Estado:</b> Firmado <b>Firmantes:</b> 1 <b>Huella digital del contenido del documento original:</b> da73b828b31c19c7161c1ea67ecea8d8b1bfba52ec13455afdccf89095affcf5 <b>Huella digital del contenido del documento firmado:</b> 851c5815dfa064edb27832025c939c5fe4789fd0acac49ac3d393dd32c8c3bba	<b>Nombre:</b> Andrés Sánchez Miranda <b>Compañía:</b> SR LUZ SA DE CV <b>Correo electrónico:</b> andres.sanchez@congresocdmx.gob.mx <b>Teléfono:</b>  <b>Dirección IP:</b> 2806:107e:c:973f:f402:e319:d3be:b9c0  <b>Fecha y hora de emisión</b> (America/Mexico_City): 31/03/2026 16:23

Constancia de conservación del documento firmado

Información de la constancia NOM-151	Información del emisor de la constancia NOM-151
<b>Fecha de emisión:</b> 31/03/2026 22:25:42 UTC (31/03/2026 16:25:42 Hora local de la Ciudad de México) <b>Nombre y extensión:</b> fa22f14c-577c-4ec7-9051-214f79780356.cons <b>Huella digital contenida en la constancia:</b> 851c5815dfa064edb27832025c939c5fe4789fd0acac49ac3d393dd32c8c3bba	<b>Prestador de Servicios de Certificación (PSC):</b> PSC WORLD S.A. DE C.V. <b>Certificado PSC válido desde:</b> 2017-07-19 <b>Certificado PSC válido hasta:</b> 2029-07-19

Firmantes

Firmante 1. Andrés Sánchez Miranda		
Atributos	Firma	Fecha
<b>Tipo de actuación:</b> Por su Propio <b>Derecho</b> <b>Compañía:</b> SR LUZ SA DE CV <b>Método de notificación:</b> Correo <b>Correo:</b> andres.sanchez@congresocdmx.gob.mx <b>Teléfono:</b> <b>Emisor de la firma electrónica:</b> Dibujada en dispositivo <b>Plataforma:</b> https://app.con-certeza.mx	ID: 69CC49DF2F01956C9164709C IP: 2806:107e:c:973f:f402:e319:d3be:b9c0  <div style="border: 1px dashed blue; padding: 5px; display: inline-block;"> Firma con iniciales   </div>	<b>Enviado:</b> 31/03/2026 16:23:51 <b>Aceptó Aviso de Privacidad:</b> 31/03/2026 16:25:36 <b>Visto:</b> 31/03/2026 16:25:36 <b>Confirmado:</b> 31/03/2026 16:25:36.415 <b>Firmado:</b> 31/03/2026 16:25:36.416

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

