



INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y DE LA LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE FRAUDE INMOBILIARIO, SUSCRITA POR EL DIPUTADO PEDRO HACES LAGO, INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA.

**DIP. OLIVIA GARZA DE LOS SANTOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA
P R E S E N T E**

El suscrito, Pedro Haces Lago, Diputado del Grupo Parlamentario de Morena de la III Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 120, apartado A, fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 1, 3, 7, apartado A, 9 apartado D, 29 y 30 de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículos 1, 3, 12 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; los artículos 4, 5, 95, 96, y del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; el artículo 4, fracción V del Código de Responsabilidad Parlamentaria del Congreso de la Ciudad de México; someto a la consideración de este H. Pleno, la **Iniciativa con proyecto de decreto por el que se adicionan diversas disposiciones del Código Penal para el Distrito Federal y de la Ley de Turismo de la Ciudad de México, en materia de fraude inmobiliario, conforme a la siguiente:**



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. PROBLEMÁTICA A RESOLVER

Desde una perspectiva sociológico-jurídica, la Ciudad de México enfrenta un fenómeno de “anomia digital”¹ en el mercado de arrendamiento inmobiliario, entendido como la desarticulación entre la velocidad de las transacciones digitales y la capacidad del orden jurídico para regularlas eficazmente. En este contexto, el Consejo Ciudadano para la Seguridad y Justicia de la Ciudad de México reporta que, el 62% de las rentas inmobiliarias a través de plataformas se materializa en departamentos y el 18% a casas,² lo que evidencia la alta concentración de la oferta en entornos virtuales de intermediación.

Esta centralidad del canal digital no solo redefine la dinámica del mercado, sino que amplifica los riesgos asociados a la ausencia de mecanismos de verificación obligatorios, facilitando la comisión de fraudes mediante la suplantación de identidad y el uso indebido de información e imágenes de

¹ Concepto inspirado en la teoría sociológica de Émile Durkheim que describe el estado de desregulación social y jurídica que emerge cuando la velocidad de la innovación tecnológica y el desarrollo de plataformas digitales supera la capacidad de adaptación de las normas, instituciones y marcos regulatorios tradicionales.

En este contexto, la anomia digital genera espacios de baja regulación donde proliferan conductas abusivas o delictivas —como fraudes en plataformas digitales— debido a la ausencia de mecanismos eficaces de verificación de identidad, trazabilidad de operaciones y esquemas claros de responsabilidad para los intermediarios tecnológicos.

² Entrevista al Secretario Ejecutivo del Consejo Ciudadano para la Seguridad y Justicia de la Ciudad de México. Disponible en: <https://www.instagram.com/reel/DVwjJW-Djwo/>



inmuebles. En consecuencia, no se trata de disfunciones aisladas, sino de una falla estructural del marco regulatorio que es explotada de manera sistemática por redes delictivas conocidas como “monta rentas”.

A. El modus operandi.

Esta modalidad delictiva trasciende el espacio cibernético al iniciar con el aprovechamiento indebido de contratos de hospedaje lícitos, mediante los cuales los defraudadores recolectan evidencias visuales reales de los inmuebles para publicitar ofertas apócrifas en redes sociales y *marketplace*.

De acuerdo con diversas fuentes periodísticas que han documentado este tipo de fraude, el delincuente opera bajo un patrón de cinco etapas críticas:³

1. Los defraudadores rentan de manera legal un inmueble a través de aplicaciones de hospedaje temporal (como Airbnb, Booking.com o Kayak) por periodos de dos o tres días, fingiendo ser turistas o visitantes.
2. Con "la llave en mano y la capacidad de estar adentro como si fueran propietarios", los delincuentes toman fotografías y videos reales del inmueble,

³ Algunas de estas notas, pueden consultarse en los siguientes enlaces:

<https://www.excelsior.com.mx/finanzas/cuidado-con-monta-rentas-cdmx-operan-estafas-a-pps-alquiler>;

<https://wradio.com.mx/2026/03/11/monta-rentas-asi-operan-en-cdmx-los-estafadores-que-ofrecen-departamentos-falsos/>;

<https://www.eluniversal.com.mx/tendencias/monta-rentas-en-cdmx-que-es-y-como-funciona-el-nuevo-modus-operandi-para-defraudar-con-inmuebles/>;

<https://www.milenio.com/comunidad/monta-rentas-modus-operandi-plataformas-renta>



capturando detalles que generan una falsa sensación de legitimidad para el futuro inquilino.

3. Utilizan redes sociales, principalmente *Marketplace* de Facebook, para publicar anuncios de departamentos en zonas de alta plusvalía como las colonias Roma, Condesa, Polanco y Del Valle. El "gancho" es ofrecer rentas significativamente más bajas que el promedio del mercado para atraer a personas con urgencia habitacional.

4. Cuando el interesado contacta al estafador, este utiliza tácticas de presión asegurando que hay "muchas personas interesadas" para obligar a la víctima a realizar depósitos de apartado sin haber visitado el lugar. Para perfeccionar el engaño, envían identificaciones oficiales (a menudo robadas a víctimas anteriores) y contratos falsificados para generar confianza.

5. Una vez recibido el depósito o el primer mes de renta, los estafadores bloquean al usuario, eliminan el anuncio y desaparecen en la impunidad del anonimato digital.

B. Impacto económico y psicológico.

El daño causado por los "monta rentas" trasciende lo monetario, atacando la estabilidad emocional y el proyecto de vida de los capitalinos. Un ejemplo crudo es el caso de Yomar, quien, tras mudarse de Villahermosa a la CDMX, pagó más de 23 mil pesos por un departamento en Parques Polanco. La fuente relata su desesperación al descubrir el fraude: "Me dejan de contestar, ya no le llegan los mensajes, las llamadas las desviaban y es donde me preocupo... me



dicen que ese departamento no está registrado a nombre de esta persona”. Yomar no solo perdió su dinero, sino que fue desalojado por el apoderado legal legítimo tras pasar su primera noche en lo que creía era su nuevo hogar.

Otro caso representativo es el de Eduardo, quien buscaba un departamento en la Condesa por cinco mil pesos. Tras pagar 15 mil pesos por adelantado y mudarse, fue confrontado por un guardia de seguridad con una frase que resume la tragedia del sistema: “Joven usted debió haber hecho check out a las 12:00... esto no es un departamento, esto es un Airbnb.”. Eduardo perdió sus ahorros y su estabilidad habitacional en un solo instante.⁴

C. La insuficiencia del marco legal actual.

El sistema jurídico vigente resulta insuficiente ya que trata este tipo de casos como fraudes genéricos, ignorando la complejidad tecnológica del esquema. La legislación vigente de la Ciudad de México carece de mecanismos que obliguen a las plataformas de anuncios a validar la identidad del oferente. Esto permite que los defraudadores operen durante meses en la impunidad, simplemente cambiando sus nombres digitales para seguir delinquiendo.

Mientras no se tipifique específicamente el uso de imágenes obtenidas mediante contratos de hospedaje para defraudar y no se obligue a la validación de la propiedad legítima, la Ciudad de México seguirá siendo un escenario de

⁴ <https://www.milenio.com/comunidad/monta-rentas-modus-operandi-plataformas-renta>



despojo digital para miles de ciudadanos que solo buscan ejercer su derecho constitucional a una vivienda.

II. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN

De no aprobarse esta reforma, la Ciudad de México puede enfrentarse a una crisis de reputación internacional. Las fuentes periodísticas ya documentan casos de víctimas desalojadas tras su primera noche al descubrir que el inmueble rentado era en realidad un alojamiento temporal de corta estancia (en ese caso, Airbnb) subarrendado ilegalmente por estafadores. Si esta tendencia se traslada a los miles de turistas que la Ciudad de México recibe año con año, el escenario de caos por desalojos de visitantes extranjeros compromete la imagen de la capital como un destino seguro.

Es importante destacar que la Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana (SSPC) federal, a través de su Unidad de Inteligencia Cibernética, ha validado institucionalmente la gravedad de esta crisis mediante el Comunicado 247, en el cual emite un decálogo de recomendaciones para evitar estafas en redes sociales. La autoridad federal advierte que el fraude se perfecciona al trasladar el contacto a mensajería instantánea para presentar identificaciones falsas y contratos apócrifos.

No obstante, las recomendaciones de la SSPC, como verificar manualmente que el inmueble esté en el Registro Público de la Propiedad o realizar



videollamadas en vivo para constatar la estancia, resultan de difícil ejecución para el ciudadano común en un entorno de transacciones digitales inmediatas.

Esta iniciativa sostiene que el Estado puede y debe transformar estas sugerencias preventivas en obligaciones normativas para los intermediarios digitales. Al mandar mecanismos efectivos de verificación, se garantiza que la seguridad patrimonial no dependa de la pericia individual del arrendatario, sino de un ecosistema digital blindado que impida que anuncios basados en el engaño y la suplantación tengan cabida en el mercado.

En este sentido, la problemática no se agota en la conducta individual de los usuarios o en la emisión de recomendaciones por parte de la autoridad, sino que revela una falla estructural en el diseño del entorno digital en el que operan estas transacciones. La ausencia de obligaciones claras y exigibles para los intermediarios tecnológicos genera un vacío que es aprovechado sistemáticamente por actores maliciosos, lo que evidencia la necesidad de fortalecer el andamiaje normativo que regula estas plataformas.

Es importante precisar que, la actual Ley de Turismo establece la creación de un Padrón de Anfitriones con el propósito de identificar inmuebles y asegurar el cumplimiento normativo. Sin embargo, sin la obligación de implementar mecanismos efectivos de verificación, este registro corre el riesgo de convertirse en un repositorio de identidades suplantadas, ya que, como se ha advertido, el modus operandi de los "monta rentas" consiste precisamente en



usurpar la calidad de "Anfitrión"⁵ (propietario o poseedor legalmente reconocido según el artículo 3 de la señalada Ley) para capturar material gráfico en estancias legales y usarlo en estafas externas.

En consecuencia, esta modificación resulta necesaria para impedir que el sistema de estancias cortas sea utilizado como un medio de simulación de propiedad, donde el acceso físico lícito al inmueble se traduce dolosamente en una apariencia de legitimidad engañosa para defraudar a terceros. Con ello, se protege la validez de los registros administrativos gubernamentales contra la usurpación de derechos reales y la corrupción de datos en el entorno digital.

De ahí que, desde la legislación debe exigirse a las plataformas ser coadyuvantes en la seguridad patrimonial de sus usuarios. Si la plataforma es socia en los beneficios económicos de la actividad turística, debe serlo también en la mitigación de sus riesgos. Implementar mecanismos de verificación proactiva no es una carga desproporcionada, sino una extensión lógica de su función como "intermediarios facilitadores", garantizando que el entorno digital donde se procesa la mayoría de las reservas no sea un espacio de impunidad que facilite el despojo de los ahorros de las familias capitalinas.

III. FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO, SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

⁵ Ley de Turismo de la Ciudad de México, artículo 3, fracción **I Bis. Anfitriones:** Persona física o moral que en su carácter de propietario, o poseedor legalmente reconocido pone a disposición de los turistas, de forma parcial o total, un inmueble para brindar el servicio de Estancia Turística Eventual;



PRIMERO.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Artículo 40. Es voluntad del pueblo mexicano constituirse en una República representativa, democrática, laica y federal, compuesta por Estados libres y soberanos en todo lo concerniente a su régimen interior, y por la Ciudad de México, unidos en una federación establecida según los principios de esta ley fundamental.

...

SEGUNDO.- Constitución Política de la Ciudad de México

Artículo 1.

...

6. Para la construcción del futuro la Ciudad impulsa la sociedad del conocimiento, la educación integral e inclusiva, la investigación científica, la innovación tecnológica y la difusión del saber.

...

Artículo 9. Apartado E. Derecho a la vivienda

...

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

...

TERCERO. Ley de Turismo de la Ciudad de México



Artículo 1 Bis. El turismo es una actividad estratégica y prioritaria en la Ciudad de México que bajo el enfoque social y económico genera desarrollo individual y colectivo, a partir de una visión integral, sostenible, incluyente y de responsabilidad compartida, capaz de contribuir significativamente en la erradicación de la pobreza y en la conformación de una ciudad más justa, igualitaria y de derechos.

IV. ORDENAMIENTOS A MODIFICAR

CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL

LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

V. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 231. Se impondrán las penas previstas en el artículo anterior, a quien: I. a XVI. ...	Artículo 231. Se impondrán las penas previstas en el artículo anterior, a quien: I. a XVI. ... XVII. A través de medios electrónicos, ofrezca en arrendamiento o venta un inmueble del cual no tenga la legítima posesión o propiedad, utilizando



	publicidad engañosa o imágenes obtenidas sin consentimiento o mediante el abuso de confianza derivado de un contrato de hospedaje temporal.
LEY DE TURISMO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 61 Quáter. Son obligaciones de las Plataformas Tecnológicas a través de su representante legal: I. a V. ... ~~VI. Las demás que se señale la normatividad aplicable de la Ciudad de México.~~	Artículo 61 Quáter. ... I. a V. ... VI. Implementar mecanismos efectivos de verificación que permitan validar, previo a la publicación de cualquier oferta de estancia o arrendamiento, la identidad del anunciante y la existencia real del inmueble, con el fin de prevenir el fraude inmobiliario digital y la suplantación de identidad.



	VII. Las demás que se señale en la normatividad aplicable de la Ciudad de México.
--	--

VI. TEXTO PROPUESTO

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a la consideración del H. Pleno del Congreso de la Ciudad de México el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO.- Se adiciona una fracción XVII al artículo 231 del Código Penal para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

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

I. a XVI. ...

XVII. A través de medios electrónicos, ofrezca en arrendamiento o venta un inmueble del cual no tenga la legítima posesión o propiedad, utilizando publicidad engañosa o imágenes obtenidas sin consentimiento o mediante el abuso de confianza derivado de un contrato de hospedaje temporal.



ARTÍCULO SEGUNDO. Se adiciona una fracción VI, recorriéndose en su orden la subsecuente, al artículo 61 Quáter de la Ley de Turismo de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Artículo 61 Quáter. Son obligaciones de las Plataformas Tecnológicas a través de su representante legal:

I. a V. ...

VI. Implementar mecanismos efectivos de verificación que permitan validar, previo a la publicación de cualquier oferta de estancia o arrendamiento, la identidad del anunciante y la existencia real del inmueble, con el fin de prevenir el fraude inmobiliario digital y la suplantación de identidad.

VII. Las demás que se señale la normatividad aplicable de la Ciudad de México.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Remítase a la persona titular de 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 siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.



TERCERO.- Las Plataformas Tecnológicas contarán con 60 días naturales, a partir de la publicación del presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, para la implementación de mecanismos efectivos de verificación.

Salón de Sesiones del Congreso de la Ciudad de México, septiembre de 2026.

SUSCRIBE

DIP. PEDRO HACES LAGO.

Integrante del Grupo Parlamentario de Morena.

Certificado de firma		10/09/2026 09:22
Documento electrónico	Solicitante del proceso de firma Manifestación unilateral	
Identificador: 6AA2CAF20B868E30966B72F7	Nombre: Pedro Enrique Haces Lago	
Nombre y extensión: INI MONTA RENTAS.docx.pdf	Compañía: SR LUZ SA DE CV	
Descripción:	Correo electrónico: enrique.haces@congresocdmx.gob.mx	
Cantidad de páginas: 14	Teléfono:	
Estado: Firmado	Dirección IP: 189.146.98.114	
Firmantes: 1	Fecha y hora de emisión	
Huella digital del contenido del documento original:	(America/Mexico_City):	
33396d394915e8c55a545615c117b3dcd0f3ed87a76b0223c8e5b504062e6dae	10/09/2026 09:21	
Huella digital del contenido del documento firmado:		
3cbf2f6ebd09ea2ba0de3ec5fe2dbc403ac781a17897e7a6036a2bd809c55afa		

Constancia de conservación del documento firmado	
Información de la constancia NOM-151	Información del emisor de la constancia NOM-151
Fecha de emisión:	Prestador de Servicios de Certificación (PSC):
10/09/2026 15:22:06 UTC (10/09/2026 09:22:06 Hora local de la Ciudad de México)	PSC WORLD S.A. DE C.V.
Nombre y extensión:	Certificado PSC válido desde: 2017-07-19
88a20e41-d1ed-4643-bd89-3f77ff7d9d99.cons	Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19
Huella digital contenida en la constancia:	
3cbf2f6ebd09ea2ba0de3ec5fe2dbc403ac781a17897e7a6036a2bd809c55afa	

Firmantes		
Firmante 1. Pedro Enrique Haces Lago		
Atributos	Firma	Fecha
Tipo de actuación: Por su Propio	ID: 6AA2CB171F6C5B202533B109	Enviado: 10/09/2026
Derecho	IP: 189.146.98.114	09:21:25
Compañía: SR LUZ SA DE CV		Aceptó Aviso de
Método de notificación: Correo		Privacidad: 10/09/2026
Correo: enrique.haces@congresocdmx.gob.mx		09:21:59
Teléfono:		Visto: 10/09/2026 09:21:59
Emisor de la firma electrónica:	Firma con texto Pedro Enrique Haces Lago	Confirmado:
Dibujada en dispositivo		10/09/2026 09:22:00.271
Plataforma: https://app.con-certeza.mx		Firmado:
		10/09/2026 09:22:00.312

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

