

(248)



Poder Legislativo de Querétaro



OP61 20026
19/05/25 11:21
234425-48E105T120AL19
Sistema de Control de Asunto:

Querétaro, Qro., a 9 de mayo del 2025.

Asunto: **Se presenta iniciativa de Ley.**

**H. PLENO DE LA SEXAGÉSIMA PRIMERA
LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERÉTARO
P R E S E N T E:**

DIPUTADOS HOMERO BARRERA MCDONALD, ULISES GÓMEZ DE LA ROSA, SINUHÉ ARTURO PIEDRAGIL ORTIZ Y SULLY YANIRA MAURICIO SIXTOS integrantes de la Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Querétaro, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 18 fracción II, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Querétaro y 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro; someto a la consideración de esta Soberanía la presente **“INICIATIVA DE LEY CONTRA LA CORRUPCION INMOBILIARIA EN QUERÉTARO”**, misma que se sustenta bajo la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La corrupción inmobiliaria en México se ha manifestado de diversas formas, incluyendo la construcción ilegal, la falta de transparencia en los permisos, la especulación y la falta de castigo por estos actos. Se ha convertido en un problema de gran magnitud, especialmente en la Ciudad de México, pero ningún estado de la República está exento y en Querétaro es evidente su crecimiento en las últimas décadas, sin que hasta la fecha haya sido identificada como un delito.

Tan sólo en el Estado de Querétaro, de acuerdo con datos de “El Economista” una casa en 2025 tiene un costo aproximado de 2 millones de pesos, y en el Municipio de Querétaro por 3 millones de pesos. Si consideramos que el precio nacional de la vivienda en México en 2015 era de 1 millón de pesos, en Querétaro en tan solo





una década, este se ha duplicado o triplicado, haciendo difícil para los queretanos adquirir un patrimonio propio.

Pero estos precios han ido al alza insostenible por la depredación y ambición desmedida de empresas, que muchas veces se encuentran coludidas con servidores públicos, quienes les otorgan facilidades a ciertos grupos inmobiliarios.

Referirnos a corrupción inmobiliaria es referirse a diversas manifestaciones, las cuales redundan en construcciones ilegales, sin permisos o excediendo lo autorizado, a menudo con el consentimiento de servidores públicos corruptos; es también referirse a la obtención de permisos de construcción a través de sobornos o el uso de información falsa; de igual forma es la falta de transparencia en los procesos de permisos, licencias y la información pública sobre los proyectos inmobiliarios dificulta el control y la rendición de cuentas; lo mismo que la impunidad como una de las principales causas de la corrupción en México, lo que permite que los actos de corrupción inmobiliaria se repitan sin consecuencias.

Mención aparte merece la especulación y el aumento descontrolado de precios en el mercado inmobiliario que también son factores de corrupción, ya que pueden generar ganancias ilegales y desigualdades.

Incluso, en algunos casos, se ha identificado la existencia de “carteles inmobiliarios”, grupos organizados que operan de forma ilegal en el mercado inmobiliario, generando ganancias ilegales y poniendo en riesgo la seguridad de las comunidades.

Entre algunas de las consecuencias de la corrupción inmobiliaria, podemos definir el riesgo para la seguridad de las personas, es decir, la construcción ilegal y la falta de cumplimiento de los requisitos de seguridad pueden provocar accidentes y desastres. También está el daño al medio ambiente, referido a la construcción indiscriminada y la falta de planificación pueden generar contaminación y degradación del medio ambiente. Otro punto es la desigualdad social, pues la especulación inmobiliaria y la corrupción pueden generar desigualdades sociales



al concentrar la riqueza en unas pocas manos. Adicionalmente está el daño a la confianza en las instituciones, esto ya que la corrupción inmobiliaria erosiona la confianza en las instituciones públicas y genera descontento social.

Ante ello, es necesario fortalecer la regulación del sector inmobiliario para evitar la construcción ilegal y la especulación. También es fundamental garantizar la transparencia en los procesos de permisos, licencias y la información pública sobre los proyectos inmobiliarios. De igual forma es necesario castigar a los servidores públicos y particulares involucrados en actos de corrupción inmobiliaria. Otro mecanismo importante es que la sociedad civil participe en el control y la fiscalización de los proyectos inmobiliarios.

Sin omitir que cualquier persona puede denunciar actos de corrupción inmobiliaria a las autoridades competentes.

Ejemplos en nuestro Estado los hay, como ya lo hemos dicho, despojos y engaños principalmente hacia ejidatarios en la zona norte de la capital del Estado, han generado diversas denuncias por presiones y amenazas, tratando de obligarles a vender a precios muy por debajo del mercado inmobiliario, Todo ello con la colusión de servidores públicos, que hacen cambios de usos de suelo ilegalmente, entre otros vicios ocultos y desinformación que crean un mercado inmobiliario irregular, que afecta a los ejidatarios.

Esta “corrupción inmobiliaria”, producto de la colusión entre servidores públicos y particulares, ha causado mucha indignación en la sociedad, puesto que las “obras o construcciones irregulares, violatorias y al margen de la ley”, ocasionan graves daños y afectaciones a los demás vecinos y sus comunidades, además generan un incremento desmedido y desproporcionado en el valor de tales inmuebles, en perjuicio de la mayoría de la población, causando con ello una gran desigualdad social, que ni siquiera resuelve el problema de acceso a una vivienda digna a favor de la población más vulnerable de este país.

1



Esto mismo ha provocado, a su vez, desplazamientos de las personas que, por muchos años, han sido habitantes de esas zonas o lugares en dónde se han construido, desarrollado y comercializado tales obras, en total contravención a los ordenamientos jurídicos aplicables, lo que ha dado pauta a que se presente el grave fenómeno de la “gentrificación”.

Otro tipo de afectaciones, son en relación con los efectos sociales, refiriéndonos al hecho de que la corrupción inmobiliaria perpetúa prácticas que benefician a unos pocos, dejando a las comunidades vulnerables sin acceso a vivienda adecuada y servicios básicos. Esto agrava la desigualdad y dificulta la inclusión social. También a que la construcción ilegal o explotación de áreas residenciales puede provocar hacinamiento, desplazamiento de familias y pérdida de espacios públicos, lo que fragmenta las comunidades y reduce la calidad de vida. Lo mismo a que, al tolerarse la corrupción en el manejo de permisos, licencias y regulaciones, las personas pierden confianza en los gobiernos y autoridades responsables, debilitando el sistema democrático y la gobernanza local. De igual forma, la corrupción puede llevar a la construcción en áreas protegidas o no aptas, afectando recursos naturales, generando contaminación y destruyendo ecosistemas clave.

En cuanto a seguridad, si las edificaciones no cumplen con normativas de seguridad, como resistencias estructurales o habitabilidad, ponen en peligro la vida de los habitantes y pueden provocar accidentes graves; sin dejar de mencionar que la corrupción desvía los recursos y la planificación adecuada, dificultando la implementación de proyectos de desarrollo urbano inclusivo y sostenible.

En el caso de Querétaro, estos efectos pueden ser particularmente perjudiciales debido a su acelerado crecimiento urbano. Combatir la corrupción inmobiliaria es esencial para garantizar un desarrollo ordenado, mejorar la confianza ciudadana y proteger tanto el medio ambiente como el bienestar de sus comunidades.

Bajo este contexto, se evidencia la necesidad de fortalecer el marco legal para frenar, inhibir y combatir las conductas infractoras en perjuicio de los bienes

1



jurídicos tutelados por la norma penal y administrativa y --- cometido el ilícito --- fortalecer las sanciones administrativas y penales por las conductas cometidas por personas físicas o privadas que se sitúen en la ilegal actividad de la construcción, su explotación y su comercialización, así como desarrolladores inmobiliarios y personas funcionarias públicas que actualicen la infracción administrativa y en consecuencia el tipo penal descrito en la norma.

Así pues, consideramos urgente adecuar la normativa estatal a fin de poner un freno a las conductas realizadas que van en contra del desarrollo urbano pero principalmente en contra del bienestar social, la igualdad y la equidad, en contra de la dignidad de las personas y de la protección de sus derechos, por ello es que con la presente se pretende reformar el Código Penal, el Código Urbano, la Ley del Notariado y la de Responsabilidades, todas del Estado, a efecto de disuadir y en su caso sancionar a quienes lucren con las necesidades de las y los queretanos en el tema inmobiliario.

Con esta iniciativa, se pretende incluir sanciones específicas contra la corrupción inmobiliaria, destacando la participación de los notarios públicos, también se busca asegurar que las operaciones inmobiliarias respeten normativas urbanas, protejan a los ciudadanos y promuevan un desarrollo sostenible.

En resumen, esta propuesta responde a la necesidad de frenar prácticas corruptas en el sector inmobiliario y crear un marco legal más robusto que permita mejorar la transparencia y seguridad jurídica en Querétaro.

No omitimos mencionar que una iniciativa como esta ha sido presentada en la Cámara de Diputados Federal por el Diputado Luis Humberto Fernández, quien a adoptado una postura de férrea defensa de los derechos de las personas afectadas por la corrupción y los cárteles inmobiliarios en Querétaro y en todo el país.

En mérito de lo anterior someto a consideración de esta Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Querétaro, la siguiente:

1



“INICIATIVA DE LEY CONTRA LA CORRUPCIÓN INMOBILIARIA EN QUERÉTARO”

ARTÍCULO PRIMERO. Se adicionan los artículos 195 BIS así como el nuevo Capítulo XVIII denominado “Corrupción Inmobiliaria” al Título Segundo de la Sección Cuarta del Libro Segundo, con el artículo 279 Quáter, todos del Código Penal para el Estado de Querétaro, con la siguiente redacción:

ARTÍCULO 195 BIS.- De igual manera el delito de fraude se equipara a la conducta descrita en el artículo 279 QUÁTER cuando los particulares vendan o comercialicen a terceros inmuebles que no tengan todos y cada uno de los permisos que por ministerio de ley se deben cumplir, en atención a la legislación aplicable.

CAPÍTULO XVIII CORRUPCIÓN INMOBILIARIA

ARTÍCULO 279 QUÁTER. - Comete el delito de corrupción inmobiliaria quien:

- I. Siendo servidor público y por acción u omisión, en ejercicio de su puesto, cargo, comisión o jerarquía omite o permita omitir cualquier etapa, plazo, requisito o trámite de los previstos en la legislación correspondiente a desarrollo urbano, para cualquier autorización, visto bueno o en general, para obtener beneficio propio o de terceros;

1



- II. Siendo servidor público y derivado de información a la que tenga acceso por el ejercicio de su puesto, cargo, comisión o jerarquía, obtenga para si o para un tercero, ventaja o lucro indebido por la construcción, explotación, compraventa y comercialización de inmuebles; o
- III. Por acción u omisión permita o tolere la ilegal construcción, explotación, compraventa y comercialización de inmuebles, sin el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la legislación aplicable.

Por las conductas descritas en este artículo, se impondrá una pena de 6 a 15 años de prisión, y de 500 a 750 UMAS de multa, con independencia de las otras sanciones que procedan por la comisión de otro tipo de delitos.

La pena establecida en el párrafo anterior se incrementará hasta en una mitad cuando las conductas previstas en este artículo produzcan beneficios económicos, ya sea en efectivo o en especie, al propio servidor público, su cónyuge, descendientes o ascendientes, parientes por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado, concubina o concubinario, pareja permanente, adoptante o adoptado, a cualquier tercero con el que tenga vínculos afectivos, económicos o de dependencia administrativa directa, o a socios o sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen parte.

También serán sancionados en los términos que refiere el presente artículo los notarios que permitan o faciliten permitir cualquier conducta de las señaladas para este delito.

ARTÍCULO SEGUNDO: Se adicionan un segundo párrafo al artículo 1; los párrafos segundo y tercero al artículo 522, todos al Código Urbano del Estado de Querétaro, para quedar con la siguiente redacción:

1



Artículo 1. Las normas de...

I. a la XVIII. ...

Las disposiciones de este Código no son transigibles por vía de acuerdo de ninguna de las autoridades que reconoce el mismo, ni su vigencia u observancia podrán, por este concepto, suspenderse u obviarse.

Artículo 522. Son motivo de...

I. a la X. ...

Cuando algún servidor público o Notario, por acción u omisión, en ejercicio de su puesto, cargo, comisión o jerarquía omita o permita omitir cualquier etapa, plazo, requisito o trámite de los previstos en este Código para cualquier autorización, visto bueno o en general, para obtener beneficio propio o de terceros, será responsable penalmente del delito de Corrupción Inmobiliaria y deberá ser sancionado conforme la legislación penal aplicable.

Igualmente será responsable de ese delito quien, derivado de información a la que tenga acceso por el ejercicio de su puesto, cargo, comisión o jerarquía, obtenga para sí o para un tercero, ventaja o lucro indebido por la construcción, explotación, compraventa y comercialización de inmuebles.

↑



TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. La presente Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que contravengan a la presente Ley.

ARTÍCULO TERCERO. Túrnese al titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Querétaro “La Sombra de Arteaga”.

↑



LXI
— LEGISLATURA —
QUERÉTARO

**ATENTAMENTE
SEXAGÉSIMA PRIMERA LEGISLATURA
DEL ESTADO DE QUERÉTARO**

**HOMERO BARRERA MCDONALD
DIPUTADO**

**SULLY YANIRA MAURICIO SIXTOS
DIPUTADA**

**ULISES GÓMEZ DE LA ROSA
DIPUTADO**

**SINUHÉ ARTURO PIEDRAGIL ORTIZ
DIPUTADO**

**Hoja de firmas de la "INICIATIVA DE LEY CONTRA LA CORRUPCION
INMOBILIARIA EN QUERÉTARO"**