



Poder Legislativo de Querétaro



OP61

42224

09/03/26 12:58

257563-01E103T159AL09

Sistema de Control de Asunto:

Querétaro, Qro., a 09 de marzo de 2026

**ASUNTO:** Se presenta Iniciativa

**HONORABLE PLENO DE LA SEXAGESIMA PRIMERA  
LEGISLATURA DEL ESTADO DE QUERETARO.**

**P R E S E N T E:**

El suscrito, Diputado Independiente **Enrique Antonio Correa Sada**, en la LXI Legislatura del Estado de Querétaro, con fundamento en los artículos 18 fracción II de la Constitución Política del Estado de Querétaro y 42 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Querétaro, sometemos a la consideración de esta Honorable Representación Popular la **“INICIATIVA POR EL QUE SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 246 H BIS, 246 I Y 246 J PARA EL CÓDIGO PENAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO”**, conforme a la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

1. Que esta reforma se construye a partir de experiencias exitosas de otros estados de la República, donde se han tipificado formas específicas de fraude inmobiliario, como es el caso de Yucatán, Jalisco y la Ciudad de México, buscando adaptar dichas figuras a las condiciones propias de Querétaro.
2. Que en congruencia con los principios de legalidad, tipicidad y proporcionalidad de la pena, esta reforma establece sanciones diferenciadas y mecanismos de restitución, reparación del daño y garantía de no repetición, conforme a los estándares nacionales e internacionales de protección a las víctimas.
3. Que resulta indispensable establecer agravantes para cuando los delitos inmobiliarios se cometan contra personas en situación de vulnerabilidad, como adultos mayores, personas con discapacidad o comunidades indígenas, así como cuando estos actos se cometan en zonas ecológicamente sensibles o de reserva.
4. Que la presente iniciativa busca proteger no sólo el patrimonio individual de los afectados, sino también el interés público relacionado con el uso racional del suelo, el ordenamiento territorial y el respeto a los planes de desarrollo urbano vigentes.



5. Que la adición de los artículos 246 H BIS, 246 I y 246 J al Código Penal del Estado de Querétaro responde a una necesidad social urgente de prevenir y castigar con mayor eficacia los actos de simulación, engaño y abuso que ocurren en el contexto de operaciones inmobiliarias irregulares.
6. Que las nuevas formas de comercialización de inmuebles, muchas veces a través de redes sociales, páginas web sin registro oficial o intermediarios sin capacitación ni certificación, dificultan la trazabilidad de los actos fraudulentos y aumentan la necesidad de dotar a las autoridades de herramientas legales más precisas.
7. Que el marco legal vigente en el Código Penal del Estado de Querétaro, específicamente en los artículos 246 E a 246 G, sanciona el fraccionamiento y asentamiento irregular, pero no contempla con suficiente especificidad las formas más recientes de fraude inmobiliario, lo que impide a las autoridades perseguir y sancionar adecuadamente dichas conductas.
8. Que estas prácticas constituyen una forma de engaño sistemático que vulnera derechos fundamentales, y en muchos casos, aprovecha la ignorancia, necesidad o vulnerabilidad de las personas, especialmente de sectores con menor capacidad económica o educativa.
9. Que en diversos municipios del estado de Querétaro se han documentado casos de desarrolladores que comercializan lotes sin contar con los permisos, licencias o infraestructura básica necesaria, lo cual resulta en asentamientos precarios, sin acceso a servicios públicos elementales como agua potable, drenaje o electricidad.
10. Que la proliferación de prácticas fraudulentas en materia inmobiliaria genera efectos adversos no sólo para las personas directamente afectadas, sino también para el desarrollo urbano ordenado, la planeación territorial y la paz social en general.
11. Que los fraudes inmobiliarios se han incrementado en los últimos años, adoptando modalidades cada vez más sofisticadas que van desde la venta de bienes inexistentes hasta la simulación de desarrollos habitacionales mediante mecanismos ilegales como rifas, tandas o contratos sin respaldo legal ni técnico.
12. Que el Estado tiene la obligación de garantizar la seguridad jurídica y patrimonial de sus habitantes, especialmente en el acceso a una vivienda digna y adecuada, tal como lo establece el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



Por lo anteriormente expuesto, someto a consideración del Pleno de la LXI Legislatura del Estado, la presente:

**“INICIATIVA POR EL QUE SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 246 H BIS, 246 I Y 246 J PARA EL CÓDIGO PENAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO”.**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se adicionan los artículos 246 H BIS, 246 I y 246 J para el código penal del estado de Querétaro para quedar como sigue:

**ARTÍCULO 246 H BIS.** Se impondrá de cinco a quince años de prisión, multa de mil a cinco mil UMA, y la reparación integral del daño, a quien por sí o por interpósita persona, con intención de obtener un lucro indebido, realice actos de engaño o aprovechamiento del error de otra persona en el contexto de una operación inmobiliaria, mediante cualquiera de las siguientes conductas:

- I. Vender, prometer en venta, ceder, traspasar o gravar un bien inmueble inexistente, en litigio, o respecto del cual no se tenga propiedad, posesión o facultad legal para disponer de él.
- II. Celebrar múltiples contratos, promesas de venta o acuerdos respecto del mismo inmueble con dos o más personas, con el propósito de obtener un beneficio económico indebido.
- III. Recibir dinero, valores o cualquier contraprestación derivada de una operación inmobiliaria y no destinarlos a la finalidad pactada, apropiándose de ellos o desviándolos.
- IV. Ocultar, alterar, manipular u omitir información relevante sobre la situación jurídica, registral, urbanística, estructural, ambiental o de riesgo del inmueble ofertado, con el fin de inducir a error al adquirente.
- V. Falsificar o utilizar documentación falsa, o alterar instrumentos públicos o privados relacionados con la propiedad o transmisión de bienes inmuebles.
- VI. Ostentarse sin tener capacidad jurídica como desarrollador, representante legal, intermediario, agente inmobiliario, gestor o apoderado para intervenir en operaciones inmobiliarias.



**VII.** Realizar actos simulados de preventa, comercialización o promoción de lotes, viviendas o desarrollos inmobiliarios mediante contratos privados, esquemas colectivos de ahorro, rifas, tandas u otros mecanismos irregulares, sin contar con autorizaciones o permisos legales correspondientes.

**VIII.** Frustrar deliberadamente la formalización o conclusión de una operación inmobiliaria con el propósito de apropiarse de los recursos entregados por el adquirente.

**IX.** Cuando empresas desarrolladoras o constructoras omitan entregar formalmente un fraccionamiento o conjunto habitacional a la autoridad municipal competente, afectando con ello la prestación de servicios públicos y causando perjuicio económico a los adquirentes, salvo que acrediten que la autoridad se negó injustificadamente a recibirlo.

**X.** Cuando notarios públicos o fedatarios, con el propósito de obtener un lucro indebido, autoricen, expidan o den fe de instrumentos notariales falsos o alterados, o omitan deliberadamente verificar los requisitos legales de la operación, causando perjuicio patrimonial.

**ARTÍCULO 246 I.** Las penas previstas en el artículo anterior se incrementarán hasta en una mitad más cuando:

**a)** El delito se cometa en perjuicio de personas adultas mayores, con discapacidad, indígenas, o en situación de vulnerabilidad social o económica;

**b)** El autor del delito ostente o haya ostentado funciones como servidor público, notario, corredor público, agente inmobiliario certificado, apoderado legal, desarrollador urbano o cualquier otro carácter con poder de representación en operaciones inmobiliarias;

**c)** Los hechos se relacionen con inmuebles ubicados en zonas de reserva ecológica, áreas naturales protegidas, o terrenos sujetos a procesos de regularización territorial.

**d)** Se incorpore a compradores o inversionistas como socios, fideicomitentes o partícipes en un fideicomiso inmobiliario con el fin de limitar su capacidad de exigir la entrega del inmueble o reclamar sus derechos frente al desarrollador, generando un perjuicio patrimonial, cuando dicha acción se realice con intención dolosa y para obtener un lucro indebido.



**ARTÍCULO 246 J.** En todos los casos, el juez deberá ordenar, de manera preferente, la restitución del bien inmueble a la víctima o el reintegro de las cantidades entregadas, sin perjuicio de otras formas de reparación integral del daño, conforme a lo previsto en el Código Nacional de Procedimientos Penales y la Ley General de Víctimas. Asimismo, en los casos en que se acredite la intención dolosa de obtener un lucro indebido mediante fraude inmobiliario, el juez deberá ordenar la vinculación a proceso del imputado, quien permanecerá en prisión preventiva hasta que se cumpla íntegramente con la reparación del daño causado.

### TRANSITORIOS

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

**Segundo.** Se derogan todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que se contravengan a lo previsto en la presente Ley.

**Tercero.** Envíese al Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Querétaro para su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Querétaro, “La Sombra de Arteaga”.

**Cuarto.** La Fiscalía General del Estado de Querétaro deberá realizar las adecuaciones necesarias en sus protocolos de investigación y persecución penal, a efecto de garantizar la correcta aplicación del delito de fraude en operaciones inmobiliarias previsto en la presente Ley.

**Quinto.** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado, en coordinación con los municipios, el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y el Colegio de Notarios del Estado de Querétaro, promoverán mecanismos de colaboración institucional para prevenir, detectar y denunciar conductas relacionadas con fraude inmobiliario.

**Sexto.** Las autoridades estatales y municipales competentes deberán fortalecer los mecanismos de información pública y transparencia respecto de la situación jurídica, urbanística y registral de los desarrollos inmobiliarios, a fin de brindar mayor certeza a los adquirentes de bienes inmuebles.



**Séptimo.** El Poder Ejecutivo del Estado, a través de las dependencias competentes, podrá emitir las disposiciones administrativas necesarias para la adecuada implementación de la presente reforma, dentro de un plazo no mayor a 180 días naturales contados a partir de su entrada en vigor.

**ATENTAMENTE  
LXI LEGISLATURA  
DIPUTADO INDEPENDIENTE**

  
**DIP. ENRIQUE ANTONIO CORREA SADA**

Hoja De Firma De La "INICIATIVA POR EL QUE SE ADICIONAN LOS ARTÍCULOS 246 H BIS, 246 I Y 246 J PARA EL CÓDIGO PENAL DEL ESTADO DE QUERÉTARO"