



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

COMISIONES UNIDAS DE JUSTICIA Y DE
ESTUDIOS LEGISLATIVOS PRIMERA

HONORABLE ASAMBLEA LEGISLATIVA:

A las Comisiones Unidas de Justicia y de Estudios Legislativos Primera, se turnó para estudio y dictamen la **Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforma la fracción XX y adiciona la fracción XXI al artículo 418 del Código Penal para el Estado de Tamaulipas**, promovida por la Diputada Ana Laura Huerta Valdovinos, integrante del Grupo Parlamentario del Partido MORENA, adhiriéndose a la misma la Diputada Ma. Del Rosario González Flores, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional y los integrantes del Grupo Parlamentario del Partido MORENA, de la Legislatura 66 Constitucional del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas.

Al efecto, quienes integramos las comisiones ordinarias dictaminadoras de referencia, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 35, numerales 1 y 2, inciso q); 36, inciso d); 43, incisos e) y g); 44; 45, numerales 1 y 2; 46, numeral 1; y, 95 numerales 1, 2 y 4 de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, sometemos a la consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa, el dictamen conforme al siguiente procedimiento:

Metodología

I. En el apartado denominado “**Antecedentes**”, se señala el trámite del proceso legislativo, desde la fecha de recepción de la iniciativa y turno a las Comisiones competentes para la formulación del dictamen correspondiente.

II. En el apartado “**Competencia**”, se da cuenta de la atribución que tiene este Poder Legislativo local para conocer y resolver en definitiva el presente asunto.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

III. En el apartado “**Objeto de la acción legislativa**”, se expone la finalidad y alcances de la propuesta en estudio, y se hace una síntesis del tema que la compone.

IV. En el apartado “**Contenido de la Iniciativa**”, y con el objeto de establecer el análisis de la misma, se realiza una transcripción íntegra de la exposición de motivos de la iniciativa en el presente instrumento parlamentario.

V. En el apartado “**Consideraciones de las Comisiones Dictaminadoras**”, sus integrantes expresan los razonamientos y argumentos de valoración de la iniciativa en análisis, en los cuales se basa y sustenta el sentido del dictamen.

VI. En el apartado denominado “**Conclusión**”, se propone el resolutivo que estas comisiones someten a la consideración del Honorable Pleno Legislativo.

D I C T A M E N

I. Antecedentes

1. El 7 de octubre de 2025, la Diputada Ana Laura Huerta Valdovinos, integrante del Grupo Parlamentario del Partido MORENA, presentó la iniciativa de Decreto por el que se reforma la fracción XX y adiciona la fracción XXI al artículo 418 del Código Penal para el Estado de Tamaulipas.
2. En esa propia fecha, la Presidencia de la Mesa Directiva, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 22, incisos f) e i), de la ley que rige a este Congreso del Estado, acordó turnar dicha iniciativa a las Comisiones de Justicia y de Estudios Legislativos Primera mediante los oficios: SG/AT-245; SG/AT-246, recayéndole a la misma el número de expediente 66-809, para su estudio y dictamen correspondiente.



GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO

II. Competencia

Este Poder Legislativo local es competente para conocer y resolver en definitiva el presente asunto, con base en lo dispuesto por el artículo 58, fracción I, de la Constitución Política local, que le otorga facultades al Congreso del Estado, para expedir, reformar y derogar las leyes y decretos que regulan el ejercicio del poder público, como es el caso que nos ocupa.

III. Objeto de la acción legislativa

La iniciativa en materia de análisis tiene por objeto tipificar el delito de fraude inmobiliario digital, debido a que en la actualidad el crecimiento del uso de tecnologías digitales para realizar operaciones inmobiliarias ha traído este nuevo tipo de fraude, afectando a personas que, confiando en anuncios falsos, realizan pagos, depósitos o comparten datos personales sin las debidas garantías legales.

IV. Contenido de la iniciativa

A continuación, nos permitimos transcribir de forma íntegra la exposición de motivos de la iniciativa en análisis, en aras de no omitir las razones ni la intención inicial de la promovente:

“Las tecnologías digitales están marcando el comienzo de una nueva era en el ámbito del desarrollo, al transformar las economías, crear empleos y mejorar las condiciones de vida incluso de las poblaciones más vulnerables y remotas. Han cambiado drásticamente la forma en que nos comunicamos entre sí, cómo llevamos a cabo las actividades empresariales y nuestra manera de interactuar con el medio ambiente.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Desafortunadamente, con el avance también se ha traído un mal uso de estas, debido a que han aparecido nuevos delitos, llamados ahora ciberdelitos los cuales incluyen el phishing (fraude por suplantación de identidad), ransomware (secuestro de datos), violencia digital (acoso sexual, difusión de contenido íntimo sin consentimiento), robo de identidad y datos financieros, intrusión a sistemas y fraudes en línea.

Uno de los ciberdelitos que está en aumento es el utilizado en el sector inmobiliario digital, del cual se pueden encontrar diversos anuncios en plataformas digitales, sin embargo, es más común observarlos en las redes sociales, debido a que estas no son plataformas especializadas para ventas o rentas inmobiliarias, por lo que el sistema de seguridad para este tipo de anuncios es débil.

La mayoría de los anuncios fraudulentos, contienen fotos de las viviendas, sin embargo, estas son únicamente fotos exteriores y en algunos casos fotos interiores, pero estas no concuerdan con las dimensiones, color y estilo de esta.

Tan solo en el primer trimestre de 2025, se reportaron a nivel nacional 836 casos de fraude inmobiliario digital, lo que representa un incremento del 39% con respecto al último trimestre de 2024, la mayoría de estos casos está concentrada en operaciones de renta.

Además, la Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios (AMPI) alertó que en 2024 más del 70% de los fraudes detectados ocurrieron a través de medios digitales, entre las principales prácticas fraudulentas se encuentran:

- Solicitud de anticipos para apartar propiedades inexistentes.*
- Presión con frases como "te la van a ganar".*
- Publicación de anuncios falsos en plataformas digitales.*
- Uso de identificaciones falsas y contacto exclusivo por medio de WhatsApp.*

Asimismo, uno de los fraudes más comunes es pagar renta sin haber visto el inmueble ni al supuesto arrendador.

Según AMPI, los fraudes inmobiliarios generan pérdidas cercanas a los 600 millones de pesos cada año para el sector.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Esta misma asociación, indica que en nuestro Estado ya sea han presentado casos de posibles fraudes inmobiliarios a través de plataformas digitales, con anuncios engañosos de propiedades sin certeza jurídica, cobro de anticipos para inmuebles inexistentes o que no cuentan con un respaldo legal adecuado.

Dentro de los riesgos y consecuencias de este tipo de fraude tenemos los siguientes:

- 1. Afectación económica directa: Las víctimas pierden dinero, con anticipos, depósitos, pagos iniciales y otros recursos sin recibir nada a cambio, exponiéndose quienes menos pueden a recuperarse de estas pérdidas.*
- 2. Inseguridad jurídica: muchos de los inmuebles ofertados a través de las plataformas digitales no tienen títulos claros, se anuncian en preveías sin documentos legales validados, etc.*
- 3. Desconfianza en el mercado inmobiliario: cuando los consumidores observan que hay muchos casos de estafa en este sector, reducen su disposición de invertir, lo que puede frenar el crecimiento sano del sector inmobiliario, especialmente en zonas urbanas de nuestro Estado.*
- 4. Desigualdad social: los fraudes digitales suelen apuntar a quienes tienen menor experiencia legal o menos acceso a una asesoría legal, lo que agrava la desigualdad: las pérdidas recaen en quienes menos recursos tienen para defenderse.*

En este sentido en el año 2022, en Tamaulipas se implementó el Reglamento de la Ley para el Registro y Acreditación de los Agentes y Profesionales Inmobiliarios del Estado de Tamaulipas, cuyo fin es profesionalizar el ejercicio inmobiliario y evitar fraudes, regulando a agentes, asesores, corredores inmobiliarios, etc.

Asimismo, en esta legislatura se dio un gran paso al tipificar el fraude de comercio electrónico en nuestro Código Penal, por ello la regulación del fraude inmobiliario digital en Tamaulipas no es un asunto opcional, sino una necesidad urgente.

Lo cual permite proteger a los Tamaulipecos y Tamaulipecas, fortalecer la seguridad jurídica promover un mercado inmobiliario confiable y robusto y evitar pérdidas económicas y sociales.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Estas reformas legales recientes son un paso importante, pero su eficacia dependerá de su implementación, supervisión y de la concientización ciudadana, logrando así generar un entorno digital inmobiliario seguro en el Estado.

Esta iniciativa es acorde con los principios de legalidad, seguridad jurídica y protección de los derechos patrimoniales establecidos en nuestra Constitución, así como con los compromisos internacionales en materia de prevención del delito y uso responsable de las tecnologías de la información.

Por lo tanto, esta reforma no solo responde a una necesidad jurídica urgente, sino también a una exigencia social creciente, ante el gran aumento de este delito, afectando de forma directa a las Tamaulipecas y Tamaulipecos.”

V. Consideraciones de las Comisiones Dictaminadoras.

Del análisis efectuado a la acción legislativa que nos ocupa, como integrantes de estos órganos parlamentarios, tenemos a bien emitir nuestra opinión respecto a la propuesta de mérito, a través de las siguientes consideraciones:

El asunto puesto a consideración tiene como finalidad ampliar los supuestos inmersos en el delito de fraude, establecer el reconocimiento del fraude inmobiliario en el entorno digital, consistente en el anuncio u oferta que hace una persona a través de plataformas tecnológicas como redes sociales, sitios web o aplicaciones móviles para vender, traspasar o realizar cualquier tipo de operación relacionada con bienes inmuebles que no existan, no le pertenezcan o que no tenga un derecho legítimo sobre ellos.

Con relación a esto, la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (CONDUSEF)¹, ha advertido que, en los últimos años, la compra y venta de bienes y servicios a través de internet ha tenido un

¹ <https://www.condusef.gob.mx/?p=comercio-electronico>



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

incremento exponencial, aumentando a su vez el riesgo de caer en algún tipo de fraude digital, principalmente los arrendatarios y compradores primarios, por lo que resulta fundamental educar y proteger a los usuarios implementando las medidas necesarias que les permitan realizar operaciones más seguras y defenderlos en caso de presentarse el menoscabo de sus derechos por las transacciones financieras en línea.

Por ello, se coincide con el planteamiento de la acción legislativa, mismo que se encuentra respaldado por las opiniones emitidas por la Fiscalía General de Justicia del Estado, y del Poder Judicial de Tamaulipas, instituciones que se posicionan a favor de la propuesta, sin embargo, hacen puntuales aportaciones a la misma, proponiendo incorporar al tipo penal el vocablo “*red de redes*”, haciendo referencia al sistema mundial de redes de computadoras interconectadas que permiten compartir recursos e información.

Tomando eso en consideración, del trabajo realizado por estas Comisiones, consideramos adecuado únicamente reformar la fracción XX, del artículo 418 del Código Penal, mismo que versa sobre el delito de fraude en el ámbito digital, incorporando en una sola redacción la propuesta de la iniciativa en comento, quedando en los siguientes términos:

“ Artículo 418. ...

Fracción XX.- Al que, por medio de la red de redes, plataformas digitales, tiendas en línea, o cualquier medio electrónico o tecnológico como redes sociales, sitios web o aplicaciones móviles, engañe o incite al error al consumidor mediante la venta, renta, traspaso o cualquier tipo operación relacionada con bienes inmuebles, productos o servicios falsos. “



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

En ese sentido, tenemos a bien declarar la procedencia del asunto materia del presente Dictamen, con los ajustes antes mencionados, toda vez que a través del mismo se fortalecen las disposiciones sobre la protección penal ante el fraude inmobiliario, dotando de mayor seguridad y certeza jurídica a la población usuaria de las plataformas tecnológicas, estableciendo el justo reconocimiento a las nuevas modalidades delictivas que se presentan en el entorno digital, en consonancia con los objetivos de la Agenda 2030 de las Naciones Unidas, particularmente en materia de innovación y acceso universal a las tecnologías de la información, promoviendo instituciones más eficaces para proteger el patrimonio y garantizar el debido acceso a la justicia.

VI. Conclusión

Finalmente, el asunto en estudio se considera procedente, conforme a lo expuesto en el presente, por lo que nos permitimos someter a la consideración de este alto cuerpo colegiado para su discusión y aprobación, en su caso, el siguiente proyecto de:

DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMA LA FRACCIÓN XX DEL ARTÍCULO 418, DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforma la fracción XX del artículo 418, del Código Penal para el Estado de Tamaulipas, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 418.- Las...

I.- a la XIX.- ...



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

XX.- Al que, por medio de la red de redes, plataformas digitales, tiendas en línea, o cualquier medio electrónico o tecnológico como redes sociales, sitios web o aplicaciones móviles, engañe o incite al error al consumidor mediante la venta, renta, traspaso o cualquier tipo operación relacionada con bienes inmuebles, productos o servicios falsos.

T R A N S I T O R I O

ARTÍCULO ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los dos días del mes de marzo de dos mil veintiséis.

COMISIÓN DE JUSTICIA

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. ISIDRO JESÚS VARGAS FERNÁNDEZ PRESIDENTE			
DIP. EVA ARACELI REYES GONZÁLEZ SECRETARIA			
DIP. MARCELO ABUNDIZ RAMÍREZ VOCAL			
DIP. SERGIO ARTURO OJEDA CASTILLO VOCAL			
DIP. JUDITH KATALYNA MÉNDEZ CEPEDA VOCAL			
DIP. MERCEDES DEL CARMEN GUILLÉN VICENTE VOCAL			
DIP. MA DEL ROSARIO GONZÁLEZ FLORES			

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA FRACCIÓN XX Y ADICIONA LA FRACCIÓN XXI AL ARTÍCULO 418 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.



**GOBIERNO DE TAMAULIPAS
PODER LEGISLATIVO**

Dado en la Sala de Comisiones del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, a los dos días del mes de marzo de dos mil veintiséis.

COMISIÓN DE ESTUDIOS LEGISLATIVOS PRIMERA

NOMBRE	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. CLAUDIO ALBERTO DE LEIJA HINOJOSA PRESIDENTE			
DIP. FRANCISCO HERNÁNDEZ NIÑO SECRETARIO			
DIP. LUCERO DEOSDADY MARTÍNEZ LÓPEZ VOCAL			
DIP. EVA ARACELI REYES GONZÁLEZ VOCAL			
DIP. ISIDRO JESÚS VARGAS FERNÁNDEZ VOCAL			
DIP. ANA LAURA HUERTA VALDOVINOS VOCAL			
DIP. ISMAEL GARCÍA CABEZA DE VACA VOCAL			

HOJA DE FIRMAS DEL DICTAMEN RECAÍDO A LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA FRACCIÓN XX Y ADICIONA LA FRACCIÓN XXI AL ARTÍCULO 418 DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE TAMAULIPAS.