



000282

Ana Laura Huerta Valdovinos

Diputada Local



La suscrita Diputada Ana Laura Huerta Valdovinos, integrante del Grupo Parlamentario Partido Verde Ecologista de México de la LXVI Legislatura Constitucional del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, con fundamento en lo dispuesto en los artículos en 64 fracción I, de la Constitución Política del Estado de Tamaulipas; 89 párrafo 1 y 93 párrafos 1, 2 y 3 inciso b) de la Ley sobre la Organización y Funcionamiento Internos del Congreso del Estado Libre y Soberano de Tamaulipas, someto a consideración del Pleno de este Honorable Cuerpo Legislativo, la presente **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.**

OBJETO DE LA INICIATIVA

La presente iniciativa de decreto 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.



Ana Laura Huerta Valdovinos

Diputada Local

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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.¹

Desafortunadamente, con el avance también se ha traído un mal uso de estas, debido a que han aparecido nuevos delitos, llamados ahora cibercrimes 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 cibercrimes 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

¹ *La era digital para todos*. (2024). Banco Mundial. <https://blogs.worldbank.org/es/voices/la-era-digital-para-todos>



Ana Laura Huerta Valdovinos

Diputada Local

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.²

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:³

- Solicitud de anticipos para apartar propiedades inexistentes.
- Presión con frases como “te la van a ganar”.

² Evita estos 3 fraudes digitales al comprar casa. (2024). CREDITARIA. <https://www.blog.creditaria.com.mx/evita-estos-3-fraudes-digitales-al-comprar-casa>

³ AUMENTAN FRAUDES INMOBILIARIOS EN MÉXICO; ADVIERTE AMPI MÉXICO. (2025). Revista Mundo Empresarial. <https://revistamundoempresarial.com/aumentan-fraudes-inmobiliarios-en-mexico-advier-te-ampi-mexico>



Ana Laura Huerta Valdovinos

Diputada Local

- 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.

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.⁴

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.

⁴ Alertan sobre fraudes inmobiliarios en Tamaulipas a través de plataformas digitales. (2025). Cobertura 360. <https://cobertura360.mx/2025/03/16/seguridad/alertan-fraudes-inmobiliarios-tamaulipas-traves-plataformas-digitales>



Ana Laura Huerta Valdovinos

Diputada Local

2. Inseguridad jurídica: muchos de los inmuebles ofertados a través de las plataformas digitales no tienen títulos claros, se anuncian en preventas 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.⁵

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 del fraude inmobiliario digital en Tamaulipas no es un

⁵ https://po.tamaulipas.gob.mx/wp-content/uploads/2022/09/013_Regla_agentes-inmobiliarios.pdf



Ana Laura Huerta Valdovinos

Diputada Local

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.

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.

Por lo anteriormente expuesto y para tener una mejor apreciación de la iniciativa a presentar, se puede visualizar el siguiente cuadro comparativo:



Ana Laura Huerta Valdovinos

Diputada Local

Código Penal para el Estado de Tamaulipas (vigente)	Propuesta Dip. Ana Laura Huerta Valdovinos
<p>ARTÍCULO 418.- Las sanciones a que se refiere el Artículo 419 se aplicarán:</p> <p>I. a XIX...</p> <p>XX.- Al que, por medio de plataformas digitales, tiendas en línea, o cualquier medio electrónico, engañe o incite al error al consumidor, mediante la venta de productos o servicios falsos.</p> <p>Sin correlativo</p>	<p>ARTÍCULO 418.- Las sanciones a que se refiere el Artículo 419 se aplicarán:</p> <p>I. a XIX...</p> <p>XX. Al que, por medio de plataformas digitales, tiendas en línea, o cualquier medio electrónico, engañe o incite al error al consumidor, mediante la venta de productos o servicios falsos; y</p> <p>XXI. Al que, con el propósito de obtener un lucro indebido para si o un tercero utilice medios digitales, electrónicos o</p>



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. 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.
2. Inseguridad jurídica: muchos de los inmuebles ofertados a través de las plataformas digitales no tienen títulos claros.



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.

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 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.

Estas reformas legales recientes son un paso importante, pero su eficacia dependerá de su implementación, supervisión y de la



Ana Laura Huerta Valdovinos

Diputada Local

	<p>tecnológicos, como plataformas en línea, redes sociales, sitios web o aplicaciones móviles, para simular, anunciar, ofertar o promover la venta, renta, traspaso o cualquier otro tipo de operación relacionada con bienes inmuebles que no existan, no le pertenezcan al oferente, ni se tenga un derecho legítimo sobre ellos.</p>
--	---

Por lo anteriormente fundado y expuesto me permito someter a la consideración de este H. Congreso el siguiente:

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.



Ana Laura Huerta Valdovinos

Diputada Local

ÚNICO. Se reforma la fracción XX y se adiciona la fracción XXI al artículo 418 del Código Penal para el Estado de Tamaulipas, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 418.- Las sanciones a que se refiere el Artículo 419 se aplicarán:

I. a XIX. ...

XX. Al que, por medio de plataformas digitales, tiendas en línea, o cualquier medio electrónico, engañe o incite al error al consumidor, mediante la venta de productos o servicios falsos; y

XXI. Al que, con el propósito de obtener un lucro indebido para si o un tercero utilice medios digitales, electrónicos o tecnológicos, como plataformas en línea, redes sociales, sitios web o aplicaciones móviles, para simular, anunciar, ofertar o promover la venta, renta, traspaso o cualquier otro tipo de operación relacionada con bienes inmuebles que no existan, no le pertenezcan al oferente, ni se tenga un derecho legítimo sobre ellos.

Transitorios

ÚNICO. – El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico oficial del Estado.



Ana Laura Huerta Valdovinos

Diputada Local

Ciudad Victoria, Estado de Tamaulipas a los XX días del mes de XX
del año 2025.

A T E N T A M E N T E

DIP. ANA LAURA HUERTA VALDOVINOS