

Ciudad de México, a 22 de noviembre de 2023.

DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
II LEGISLATURA
PRESENTE.

La que suscribe, **LUISA ADRIANA GUTIÉRREZ UREÑA**, Diputada del Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, Apartado A, Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, apartado A, numeral 1 y apartado D incisos a), b) y c) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 12 fracción II y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, así como el 1, 2 fracción XXI y 5 fracción I del Reglamento del Congreso, someto a la consideración del Pleno de este Congreso, la siguiente **“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA LA FRACCIÓN XVII AL ARTÍCULO 231 DEL CODIGO PENAL DEL DISTRITO FEDERAL.”** al tenor de lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A efecto dar debido cumplimiento a lo expuesto en el artículo 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, se exponen puntualmente los siguientes elementos:

Encabezado o título de la propuesta:

Corresponde a los términos expresados en el proemio del presente instrumento parlamentario.

II. Planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver y argumentos que la sustentan:

El tema de la corrupción alrededor de empresas constructoras en México ha sido una problemática que afecta a clientes en busca de departamentos en venta, quienes se ven afectados en muchas ocasiones al verse engañados al buscar adquirir un patrimonio, mismo que en algunos casos son inmuebles con falta de documentación o en su caso que se encuentran suspendidos o clausurados por la autoridad competente, sin embargo al ser arrancados o tapados los sellos, el cliente otorga anticipos y firma contratos de buena fe sin saber que puede estar adquiriendo un problema.¹

Es una realidad que existen múltiples violaciones a la legislación y los reglamentos en materia de construcciones por parte de algunos de los desarrolladores inmobiliarios que operan en la Ciudad de México.

Uno de los castigos más severos para los desarrolladores inmobiliarios es la custodia de folio real del predio, con la cual se busca impedir a la empresa propietaria realizar cualquier operación de compra-venta del inmueble. Esta medida precautoria tiene una vigencia de tres años, pero se pueden solicitar una infinidad de prórrogas por el mismo lapso de tiempo hasta que el desarrollador compruebe la regularización de la obra, sin embargo en muchos de los casos a sabiendas de que no pueden formalizar en escritura pública la venta del inmueble,

¹ <https://blog.quierocasa.com.mx/conoce-sitio-web-abatir-corrupcion-inmobiliaria>

los desarrolladores firman contratos privados de compraventa recibiendo anticipos por inmuebles fuera de norma y lejos de estar regularizados.

De igual forma en muchas ocasiones, son cubiertos o retirados por los particulares los sellos de suspensión o clausura de actividades, vendiendo un inmueble aparentemente en regla, sin embargo, en muchas ocasiones los nuevos propietarios se dan cuenta del problema adquirido cuando la autoridad realiza la reposición de los sellos que fueron retirados.

Es por ello que la presente iniciativa propone adicionar al código penal en específico al artículo 231, una fracción que adicione al delito de fraude el caso de aquellos que celebren contratos de compraventa de algún inmueble a sabiendas de que el mismo cuenta con el folio real en custodia y/o que el mismo cuenta con sellos de suspensión o de clausura derivado de un procedimiento de verificación administrativa, en el que se detectaron irregularidades.

Lo anterior toda vez que actualmente dentro de las fracciones del artículo solo se prevé sancionar el transmitir la propiedad de un inmueble que no cuenta con toda la documentación que la ley y el reglamento requieren.

III.-Convencionalidad y Constitucionalidad

PRIMERO. - Que el artículo 3, inciso a, fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece son atribuciones exclusivas de las Alcaldías :
“...Vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de establecimientos mercantiles,



estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano ...”

SEGUNDO. – Que el artículo 14, inciso B, de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece que:

“...B. Derecho a la seguridad ciudadana y a la prevención de la violencia y del delito Toda persona tiene derecho a la convivencia pacífica y solidaria, a la seguridad ciudadana y a vivir libre de amenazas generadas por el ejercicio de las violencias y los delitos. Las autoridades elaborarán CONSEJERÍA JURÍDICA Y DE SERVICIOS LEGALES políticas públicas de prevención y no violencia, así como de una cultura de paz, para brindar protección y seguridad a las personas frente a riesgos y amenazas...”

TERCERO. - Que el artículo 16, inciso c, numeral 4 de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece que:

“...El desarrollo de obras y proyectos urbanos, públicos o privados, privilegiará el interés público. Las autoridades competentes de la Ciudad de México establecerán en sus programas y políticas, mecanismos para mitigar sus impactos, así como para minimizar las afectaciones sociales y económicas sobre residentes y actividades, y a las urbanas, ambientales, a la movilidad, patrimonio natural y cultural y los bienes comunes y públicos...”

CUARTO. - Que el artículo 16, inciso I, numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece que:

“...1. El Gobierno de la Ciudad garantizará la seguridad de las personas, estableciendo medidas de prevención, mitigación y gestión integral de riesgos que reduzcan la vulnerabilidad ante eventos originados por fenómenos naturales y por la actividad humana...”

QUINTO. - Que el artículo 98 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México establece que:

“...Toda visita de verificación deberá ajustarse a los procedimientos y formalidades que establezcan esta Ley, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y su Reglamento y a las demás disposiciones aplicables...”

De lo anterior se colige que, la presente iniciativa se encuentra dentro del marco legal y normativo que rige la Ciudad de México, y que los legisladores tenemos la facultad para llevar a cabo las modificaciones que consideremos pertinentes.

Texto normativo propuesto:

Por lo anteriormente expuesto se propone la **“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA LA FRACCIÓN XVII AL ARTÍCULO 231 DEL CODIGO PENAL DEL DISTRITO FEDERAL.”** para quedar como sigue:

Código Penal del Distrito Federal	
VIGENTE	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 Al que prometa transferir la propiedad o transfiera la propiedad de un bien inmueble a sabiendas de que el mismo cuenta con irregularidades tal como tener en custodia el folio real y/o estar sujeto a uno o varios procedimientos de verificación administrativa en curso o resueltos, en los que se hayan detectado faltas al reglamento de construcciones y/o determinado la imposición de sellos, sin que dichas irregularidades hayan sido subsanadas.

PROYECTO DE DECRETO

“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA LA FRACCIÓN XVII AL ARTÍCULO 231 DEL CODIGO PENAL DEL DISTRITO FEDERAL.” para quedar como sigue:



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

I A XVI

XVII Al que prometa transferir la propiedad o transfiera la propiedad de un bien inmueble a sabiendas de que el mismo cuenta con irregularidades tal como tener en custodia el folio real y/o estar sujeto a uno o varios procedimientos de verificación administrativa en curso o resueltos, en los que se hayan detectado faltas al reglamento de construcciones y/o determinado la imposición de sellos, sin que dichas irregularidades hayan sido subsanadas.

TRANSITORIOS

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

TERCERO. - Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente decreto.

Dado en el Recinto Legislativo, el día 22 de noviembre de 2023.

Dip. Luisa Adriana Gutiérrez Ureña