

**COMISIÓN PERMANENTE
DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA**



San Raymundo Jalpan, Oaxaca; a 29 de enero de 2026.

OFICIO:	HCEO/LXVI/CPAPJ/021/2026
ASUNTO:	Se presenta Dictamen de la Comisión.

C. FERNANDO JARA SOTO
Secretario de Servicios Parlamentarios
del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca.

Con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 63, 65 Fracción II, 66 y 72 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Oaxaca y artículos 26, 38, 42 fracción II, 47, 51, 64, 68 y 69 del Reglamento Interior del Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, solicito tenga a bien incluir en el orden del día de la próxima Sesión Ordinaria del Pleno de Diputadas y Diputados de ese Honorable Congreso, el siguiente:

- **DICTAMEN DE LA COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA, CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE CREA EL DELITO DE CORRUPCIÓN INMOBILIARIA EN EL CODIGO PENAL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA, EXP. HCEO/LXVI/CPAPJ/049/2025.**

Sin otro particular, agradezco sus atentas consideraciones.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE OAXACA
LXVI LEGISLATURA

RECIBIDO
29 ENE 2026
14:50 hrs

Secretaría de Servicios Parlamentarios

Envia digital

Atentamente

Analy Peral-Vivar

Diputada Presidenta de la Comisión Permanente
de Administración y Procuración de Justicia.

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN PERMANENTE
DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA

C.c.p. Archivo.

EXPEDIENTE: HCEO/LXVI/CPAPJ/049/2025

Dictamen de la Comisión Permanente de Administración y Procuración de Justicia, con Proyecto de Decreto, por el que se crea el delito de corrupción inmobiliaria en el Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Oaxaca.

A la Comisión Permanente de Administración y Procuración de Justicia de la Sexagésima Sexta Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Oaxaca se turnó, para su estudio, análisis y dictamen, la Iniciativa con Proyecto de Decreto, por el que se crea el Capítulo VIII Bis, Delito de Corrupción Inmobiliaria, así como el Artículo 217 Bis C al Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Oaxaca.

La iniciativa tiene como propósito crear un capítulo en el cual se regule un delito denominado corrupción inmobiliaria, con ello se busca frenar el abuso de poder cometido por quien tiene la facultad de autorizar ciertos actos inherentes a la construcción o edificación de inmuebles sin que cuenten con los permisos correspondientes.

Esta Comisión Permanente realizará el análisis técnico y jurídico del contenido de la iniciativa a fin de emitir un dictamen en donde se valore su viabilidad, y en su caso, las adecuaciones pertinentes.

La Comisión dictaminadora, con fundamento en los artículos 63, 65 fracción II, 66 fracción I y 72 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 26, 27 fracción I, VI, XI y XVI, 38, 42 fracción II, 64, 69 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, planteamos el presente dictamen con base en la siguiente:

METODOLOGÍA

I. ANTECEDENTES

En dicho apartado se da cuenta del inicio formal del proceso legislativo relativo a la Iniciativa con Proyecto de Decreto, mediante la cual se propone crear el Capítulo VIII Bis, Delito de Corrupción Inmobiliaria, así

como el Artículo 217 Bis C al Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Oaxaca.

Se hace constar el desarrollo de los trabajos iniciales realizados por la Comisión Permanente de Administración y Procuración de Justicia, así como la fecha de recepción y el turno correspondiente de la iniciativa con Proyecto de Decreto, en cumplimiento con los procedimientos establecidos por el Reglamento Interior de la Sexagésima Sexta Legislatura Constitucional del Estado Libre y Soberano de Oaxaca.

Asimismo, se destaca que la Comisión ha iniciado un proceso de revisión integral del cuerpo normativo en materia penal, con el propósito de analizar la viabilidad de regular el delito que llevará por nombre "corrupción inmobiliaria".

II. INICIATIVA

En dicho capítulo se sintetizarán las razones medulares que motivaron la presentación de la Iniciativa, así como los motivos y fundamentos del dictamen.

III. CONSIDERACIONES

En esta sección la Comisión expresa los argumentos de valoración de la Iniciativa con Proyecto de Decreto, mediante la cual se propone crear el Capítulo VIII BIS Delito de Corrupción Inmobiliaria, así como el Artículo 217 Bis C al Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Oaxaca, los motivos que sustentan su decisión, así como las razones y fundamentos para emitir el sentido del Dictamen.

IV. MODIFICACIONES DE LA COMISIÓN.

En este segmento la Comisión Permanente, sin apartarse de las razones que motivaron la propuesta original de la iniciativa, justifica las adecuaciones y modificaciones realizadas para fortalecerla, demostrando su pertinencia y viabilidad.

V. TEXTO NORMATIVO

Por último, en este apartado, la Comisión dictaminadora presenta la reforma y efectos del decreto planteado para su entrada en vigor.

I. ANTECEDENTES

1. El día diecisiete de julio de dos mil veinticinco, los Diputados Isaías Carranza Secundino y Raynel Ramírez Mijangos, presentaron ante el Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, la Iniciativa con Proyecto de Decreto, mediante la cual se propone crear el Capítulo VIII Bis, Delito de Corrupción Inmobiliaria, así como el Artículo 217 Bis C al Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Oaxaca.
2. Posteriormente con fecha veintidós de julio de dos mil veinticinco, en sesión ordinaria del segundo periodo ordinario de sesiones correspondiente al Primer Año de Ejercicio Legal, de la Sexagésima Sexta Legislatura Constitucional del Estado de Oaxaca, se dió cuenta con la Iniciativa de referencia, acordándose el turno a la Comisión Permanente de Administración y Procuración de Justicia, para su estudio, análisis y dictamen.
3. Mediante el oficio de número LXVI/A.L./COM.PERM./1102/2025, de fecha veintitrés de julio de dos mil veinticinco, el Secretario de Servicios Parlamentarios del H. Congreso del Estado, remitió a la Presidencia de la Comisión Permanente, la Iniciativa con Proyecto de Decreto para su estudio y dictamen.
4. Los integrantes de la Comisión Permanente dictaminadora, se reunieron con la finalidad de estudiar, analizar y emitir el dictamen de la Iniciativa con Proyecto de Decreto, mediante la cual se propone crear el Capítulo VIII Bis, Delito de Corrupción Inmobiliaria, así como el Artículo 217 Bis C al Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Oaxaca.

II. INICIATIVA

El día veintitrés de julio del año dos mil veinticinco, la Presidencia de la Mesa Directiva del Honorable Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, dispuso el turno correspondiente a la Comisión Permanente de Administración y Procuración de Justicia, de la Iniciativa con Proyecto de Decreto, mediante la cual se propone crear el Capítulo VIII Bis, Delito de Corrupción Inmobiliaria, así como el Artículo 217 Bis C al Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Oaxaca. A

Dicha instrucción se realizó conforme a las atribuciones conferidas por la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado, asegurando con ello el debido proceso parlamentario para la recepción, análisis, estudio y dictaminación de la referida iniciativa. En cumplimiento de las formalidades legales, la Comisión respectiva procedió a integrar el expediente legislativo correspondiente y a programar su revisión técnica y jurídica.

La Comisión dictaminadora, en cumplimiento de su función deliberativa, asumió el compromiso de valorar con profundidad el contenido de la iniciativa para determinar su viabilidad jurídica, y su contribución al fortalecimiento del marco jurídico en materia penal, los Diputados promoventes de la iniciativa en mención, indicaron en el apartado de exposición de motivos lo siguiente: B

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PRIMERO. *La corrupción es histórica, y sus prácticas concretas adquieren una gran variedad de modalidades que emergen con más claridad en aquellos periodos en los cuales la relación Estado-Sociedad, opera deficientemente y en contra de los elementales principios de justicia y legitimidad que tendrían que caracterizar a esta interacción, los actos, prácticas y dimensiones de la corrupción han variado de forma distinta a lo largo de la historia.* S

En este orden de ideas, en épocas pasadas supuestos desarrolladores inmobiliarios coludidos con funcionarios de gobiernos federales, estatales y municipales permitieron indiscriminadamente el cambio de uso de suelo para beneficiarse económicamente, de igual manera, la construcción de departamentos e inmuebles que no cumplían con los requisitos establecidos en la ley.

Ahora bien, en la actualidad mientras que algunos ejemplos de corrupción incluyen conductas ilícitas y delictuales, otras prácticas asociadas a este fenómeno pueden considerarse dentro de la legalidad pero de cuestionable moral, desde hace ya varias décadas el concepto de

corrupción se ha trivializado, con frecuencia se define de forma reduccionista como mero sinónimo de soborno extorsión, sin embargo, este complejo fenómeno no puede seguir circunscribiéndose a discretos episodios protagonizados principalmente por servidores públicos.

Por otro lado, el objetivo final de la corrupción no siempre radica en obtener un beneficio pecuniario, sino también, y en forma más creciente en acumular poder y privilegios de forma ilegítima. No siempre la corrupción tiene que ver con la predisposición personal o la volición de actores sociales, dado que en varias ocasiones se encuentra vinculada con inercias sociales e institucionales que permiten su reproducción continua.

Es así que, en México y en América latina la corrupción ha estado ligada a las reformas económicas y a los procesos de privatización, la perspectiva dominante en la ciencia política busco presentar la ola de reformas económicas que ocurrieron en años noventa, como la fría imposición de la ortodoxia económica sobre las derrochadoras e ineficientes burocracias y las corruptas e irresponsables clases políticas. Las investigaciones más recientes, han revelado que estas supuestas reformas económicas "liberalizadoras" generaron más corrupción, lo que trajo como consecuencia grandes pérdidas económicas para la región, además de una devastadora explotación de recursos naturales. De igual manera, tales reformas ni redujeron el poder del Estado ni empoderaron a la tecnocracia, sino que reconfiguraron el poder político y estatal en función de intereses de las nuevas coaliciones distribucionales dominantes¹.

Por lo que, la presente iniciativa responde a una problemática real y creciente al encarecimiento desproporcionado de la vivienda y la alteración del mercado inmobiliario en diversas entidades del país como Querétaro, Guanajuato, Ciudad de México, Puebla, Estado de México y Oaxaca principalmente; la colusión entre funcionarios y desarrolladores ha llevado a la venta de terrenos ejidales mediante engaños, el otorgamiento ilegal de cambios de uso de suelo, la construcción sin permisos y la comercialización de inmuebles sin condiciones legales ni servicios básicos.

SEGUNDO. *La corrupción inmobiliaria implica el uso indebido del poder público o privado para obtener ventajas en el sector inmobiliario, generalmente a través de sobornos, tráfico de influencias, o la omisión de controles y regulaciones. Esto incluye la construcción de edificios sin cumplir con los requisitos legales, la edificación de pisos adicionales sin autorización, o la obtención de licencias de forma fraudulenta, a menudo a costa del bienestar social y la seguridad.*

Es así que, la corrupción inmobiliaria es un problema de carácter moral, porque significa un enriquecimiento ilícito de funcionarios y de servidores públicos, además de generar impactos sociales especialmente en el encarecimiento de la vivienda, en la especulación con los costos del suelo, un impacto en la provisión de agua y un impacto en materia de Protección Civil.

¹ Corrupción estructural la teoría del doble fraude y las raíces de la impunidad en México, pagina 45.

Cabe recalcar que, el delito de corrupción inmobiliaria es una conducta antijurídica que viola la ley o el ordenamiento jurídico en relación con una acción u omisión la cual genera un enriquecimiento ilícito, el cual ocurre cuando un funcionario público o persona con acceso a fondos públicos incrementa su patrimonio de manera injustificada, especialmente si esta que proviene de actividades ilegales, relacionadas con trámites administrativos para la construcción, edificación, o tramitación de permisos y licencias en el ámbito inmobiliario.

El enriquecimiento ilícito se refiere al aumento injustificado del patrimonio de una persona, especialmente si está vinculada al ejercicio de funciones públicas o al manejo de fondos públicos. Implica que el incremento patrimonial no puede ser explicado por los ingresos legítimos de la persona, o que existen indicios de que el origen de los fondos o bienes es ilícito.

Por consiguiente, la corrupción inmobiliaria es considerado un delito de corrupción, ya que a menudo está vinculado al abuso de poder, sobornos, malversación de fondos públicos, o tráfico de influencias relacionados directamente con trámites de carácter inmobiliario. Así que, las y los funcionarios públicos que incurrir en esta conducta anti jurídica suelen utilizar su posición para obtener beneficios económicos de manera ilegal, afectando el bien común, la transparencia en la gestión pública y un enriquecimiento ilícito.

Elementos clave:

Incremento patrimonial injustificado:

Debe existir un aumento significativo del patrimonio de la persona que no puede ser explicado por sus ingresos legítimos;

Vínculo con funciones públicas o manejo de fondos públicos: El delito está relacionado con el ejercicio de un cargo público o con el acceso a recursos públicos, y

Indicios de ilegalidad: Debe existir indicios de que el origen de los fondos o bienes es ilícito, proveniente de actividades como sobornos, malversación, o tráfico de influencias.

Por estas razones, es crucial sancionar la corrupción inmobiliaria en México para proteger los derechos de los ciudadanos, asegurar un desarrollo urbano justo y sostenible, y combatir la impunidad:

Combatir la impunidad: La sanción de la corrupción inmobiliaria envía un mensaje claro de que no se tolerará la impunidad y que aquellos que abusen de su posición para obtener beneficios ilícitos serán llevados ante la justicia.

Aumento de la confianza en las instituciones: La lucha contra la corrupción inmobiliaria ayuda a restaurar la confianza en las instituciones públicas y promueve una cultura de legalidad y transparencia.

Recuperación de recursos públicos: Sancionar la corrupción inmobiliaria puede llevar a la recuperación de recursos públicos desviados y a la mejora de la calidad de la obra pública, beneficiando a la sociedad en su conjunto.

De modo que, la presente iniciativa es con la finalidad de brindar certeza jurídica al Plan Nacional de Desarrollo impulsado por la presidenta Claudia Sheinbaum, al priorizar el acceso justo a la vivienda digna y combatir los abusos del modelo neoliberal, lo anterior mediante el programa "Vivienda para el Bienestar"; el cual consiste en la construcción de un millón 200 mil viviendas en 12 entidades dentro de las cuales se encuentra Oaxaca, además, se darán un millón 550 mil créditos para mejoramientos y ampliaciones y un millón de escrituras, generando 9.6 millones de empleos directos y 14.4 millones de indirectos.

Dicho lo anterior, desde este H. Congreso del Estado debemos de proporcionando certeza jurídica a las personas que deseen adquirir una vivienda, por lo que es necesario reformar el Código Penal para nuestro Estado, al establecer sanciones más severas para las y los funcionarios de gobierno estatal y municipal a fin de erradicar la corrupción inmobiliaria, esta es la gran diferencia entre el periodo neoliberal y la Cuarta Transformación.

Para terminar, es importante mencionar que este tipo penal ya se encuentra establecido en el Código Penal para el Distrito Federal de la Ciudad de México, en su Artículo 276 Quarter, adicionado el 16 de abril del 2024².

III. CONSIDERACIONES

PRIMERA. DE LA COMPETENCIA.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 59 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; los artículos 63, 65 fracción II, 66 fracción I y 72 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 26, 27 fracción I, VI, XI y XVI, 38, 42 fracción II, 64, 69 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, la Comisión Permanente de Administración y Procuración de Justicia es competente para dictaminar la Iniciativa con Proyecto de Decreto, por el que se propone crea el Capítulo VIII Bis, Delito de Corrupción

² https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/codigos/2025/CODIGO_PENAL_PARA_EL_DF_12.3.pdf

Inmobiliaria, así como el Artículo 217 Bis C al Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Oaxaca; por lo que en ejercicio de sus atribuciones se abocaron al análisis, estudio y valoración de la Iniciativa.

SEGUNDA. RAZONES QUE FUNDAMENTAN LA DECISIÓN DEL DICTAMEN.

Para el estudio de la iniciativa de mérito, esta Comisión Dictaminadora ha considerado pertinente realizar un análisis exhaustivo que permita evaluar de manera integral los alcances, implicaciones y fundamentos jurídicos de la propuesta presentada.

Con este propósito, se determinó estructurar el examen del documento en diversos apartados temáticos que aborden, de forma ordenada y sistemática, los aspectos más relevantes de la iniciativa.

Finalmente, con base en los resultados del análisis integral, se formularán las consideraciones pertinentes que servirán de fundamento para la elaboración del dictamen respectivo, procurando que éste refleje un ejercicio de estudio técnico, responsable y comprometido con el fortalecimiento del marco jurídico estatal y la consolidación de una justicia más accesible, efectiva y humana para todas las personas; dividido en los siguientes apartados:

- I. El delito de la corrupción inmobiliaria en el Código Penal para la Ciudad de México.
- II. Vivienda digna como derecho humano.
- III. Actos de corrupción y clausuras de desarrollos inmobiliarios.

I. EL DELITO DE CORRUPCIÓN INMOBILIARIA EN EL CÓDIGO PENAL PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.

La Ciudad de México es el único Estado del País que ha regulado el delito de corrupción inmobiliaria en su Código Penal, sin embargo, debe de tomarse en consideración las estadísticas que proporcionó el Instituto Nacional de Estadística y Geografía a propósito del día internacional contra la corrupción³,

³ https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/aproposito/2020/corrupcion2020_Nal.pdf

en donde se refirió que de manera sistemática desde 2013, los trámites con mayor porcentaje de experiencias de corrupción son los que involucran contacto con autoridades de seguridad pública, en las oficinas para gestionar permisos relacionados con la propiedad y en los trámites ante el Ministerio Público, refirieron que en el año 2019 registraron prevalencias del 59.2%, 25.0% y 24.8% respectivamente, siendo todos estos trámites responsabilidad del ámbito estatal, lo que nos conlleva a referir que es un alto índice de esta mala praxis que se realiza al gestionar trámites relacionados con la propiedad, que desde luego, aun y cuando se hace referencia de forma general, se están también refiriendo a la regularización de predios, permisos de construcción o gestiones para realizar obras de vivienda.

El Código Penal de la Ciudad de México, específicamente en el artículo 276 Quater, prevé el ilícito de corrupción inmobiliaria en los siguientes términos:

Artículo 276 Quater: *Comete el delito de corrupción inmobiliaria el servidor público que por acción u omisión permita o tolere la construcción de inmuebles o la edificación de pisos adicionales a los autorizados, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley.*

Por las conductas descritas en este artículo, se impondrá una pena de diez a veinte años de prisión, 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 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.

De donde se destaca que dicho ilícito va dirigido a los servidores públicos, sin referir a que ley se refieren en la descripción del tipo penal, lo que a juicio de los suscritos vulnera el principio de taxatividad, finalmente refiere como agravante el beneficio económico, incluyendo al propio funcionario y a una infinidad de familiares.

Por otra parte, debe decirse, que no se cuenta con estadísticas institucionales de cuantas vinculaciones a procesos se han logrado por el ilícito de corrupción inmobiliaria, así como de sentencias condenatorias, pues debe de tomarse en consideración que el tipo penal fue publicado el 16 de abril de 2024, lo que se traduce en que, es un delito de reciente creación. JA

II. EL DERECHO HUMANO A UNA VIVIENDA DIGNA.

El objetivo de tipificar el delito de corrupción inmobiliaria, se centra en sancionar las conductas de las personas servidoras publicas cuando permitan o toleren la construcción de inmuebles, así como la edificación de pisos adicionales a los autorizados, sin el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en las leyes, reglamentos y normas, en materia de desarrollo urbano, construcción, uso de suelo, impacto ambiental y protección civil, pero también, la norma tiene carácter preventivo, es decir, de no hacer, con esto, se estaría protegiendo el derecho a contar con viviendas que cuenten con los debidos permisos y autorizaciones, lo que, sin lugar a duda, traería como resultado de contar con viviendas dignas, para esto, es importante tomar en consideración lo que prevé el artículo cuarto constitucional, arábigo que dice lo siguiente: MN

Artículo 4o.-

...

Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

...

De lo transcrito, podemos inferir, que la vivienda adecuada implica no solo espacio físico donde residir, sino también que cuente con todos los permisos previos para su construcción, es decir, de uso de suelo, impacto ambiental y protección civil, ya que con ello, se tendría un espacio que satisfaga las necesidades básicas de seguridad, estabilidad y comodidad. 6

Por otra parte, los tratados internacionales prevén lo siguiente:

Declaración Universal de los Derechos Humanos

Artículo 25

1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

...

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

Artículo 11

1. Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

...

Los preceptos transcritos, refieren al derecho irrenunciable que tienen las personas de contar con un nivel de vida adecuada, esto incluye la vivienda, pues con ello, se cumple con una de las condiciones mínimas requeridas para que una persona viva con dignidad, desde luego, cada Estado parte debería de garantizarlo.

Acá ya se ha dicho, que el derecho a garantizar una vivienda digna es del Estado, pero también existe la obligación de crear el marco normativo para que ello se garantice, actualmente no se encuentra tipificada la conducta relativa a los servidores públicos que permiten o toleran la construcción de inmuebles, así como la edificación de pisos adicionales a los autorizados, sin los requisitos que prevén las leyes, por ello, al ser un derecho el contar con una vivienda digna, antes de construir, deberán de contar con los permisos de ley previos a su construcción, para que garanticen viviendas adecuadas, pero también seguras.

III. ACTOS DE CORRUPCIÓN Y CLAUSURAS DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS.

En años recientes la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) a clausurado de manera temporal dos obras de desarrollo inmobiliario⁴, la primera en playa Agua Blanca, consistente en la clausura temporal total en una superficie de 124 m², en donde se llevaban a cabo obras y actividades de desarrollos inmobiliarios afectando mangle en el municipio de Santa María Tonameca; la segunda clausura temporal total se realizó en la playa Estacahuite, ubicada en Puerto Ángel, en San Pedro Pochutla, a las obras y actividades sobre cambio de uso de suelo en áreas forestales que afectan una superficie de 1933.22 m², sin embargo dichos actos son de naturaleza administrativa, pues actualmente no se encuentra tipificado el delito de corrupción inmobiliaria, de ahí la necesidad de regularlo, para que los funcionarios públicos no toleren la construcción sin los permisos previos que deberán de contar por ley.

Según la encuesta nacional de calidad e impacto gubernamental (ENCIG) 2019 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)⁵, en el Estado de Oaxaca el 90.1% de la población de dieciocho años y más percibió que los actos de corrupción son muy frecuentes, ocupando el tercer lugar, los Gobiernos Estatales con el 81.4%, seguido de Gobiernos Municipales con el 79.9% de percepción, sin embargo, lo alarmante radica en que la tasa de población que tuvo contacto con algún servidor público y experimentó al menos un acto de corrupción fue de 15, 897 por cada 100 000 habitantes en el Estado de Oaxaca, lo que sin lugar a dudas nos lleva a realizar actos contundentes para erradicar dicha conducta.

Finalmente la Fiscalía Especializada en Materia de Combate a la Corrupción del Estado de Oaxaca (FEMCCO), por medio de la Fiscal Karina Reyes Ávila presentó su informe anual 2024-2025⁶, en donde únicamente destacó tres sentencias condenatorias relevantes en materia de combate a la corrupción, lo que nos conlleva a concluir que sin lugar a duda, falta mucho trabajo por hacer para combatir la corrupción en sus diferentes modalidades y mas aun tratándose de

⁴ <https://www.gob.mx/profepa/prensa/profepa-clausura-2-obras-y-actividades-por-cambio-de-uso-de-suelo-en-oaxaca?state=published>

⁵ https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/encig/2019/doc/20_oaxaca.pdf

⁶ <https://www.femcco.gob.mx/>

personas servidoras públicas, por ello, se insiste en la viabilidad de tipificar el hecho que la ley señala con el delito de corrupción inmobiliaria.

IV.- VIABILIDAD DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

Después de analizar la iniciativa presentada por los diputados, las conductas que se pretenden sancionar y el bien jurídico que se pretende tutelar, esta Comisión Permanente de Administración y Procuración de Justicia, considera viable incluir en el Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Oaxaca, el delito de corrupción inmobiliaria, ya que actualmente no se encuentra tipificado dicho ilícito, sin embargo existe la necesidad de que se encuentre regulado en Oaxaca y particularmente en la Costa del Estado, desde la inauguración de la autopista Barranca Larga-Ventanilla, dicha región ha sido blanco de construcción de inmobiliarias, en donde los ambientalistas han denunciado de manera permanente que estos proyectos carecen de permisos adecuados y se desarrollan en zonas ambientalmente sensibles.

Dichos defensores han expresado en que deberán de realizar un modelo de desarrollo turístico que no destruya el entorno natural⁷, lo que nos lleva a inferir que en la mayoría de casos no existe un permiso del cambio de usos de suelo de impacto ambiental, por lo que resulta dable regular dichas conductas para no seguir dañando nuestro medio ambiente o más aún, seguir tolerando dichas conductas ilícitas.

En otro orden de ideas, con el hecho que la ley señala como el delito de corrupción inmobiliaria, se busca regular la conducta de los servidores públicos cuando otorgan permisos para edificaciones sin contar con los requisitos que establecen las leyes, reglamentos y normas, en materia de desarrollo urbano, construcción, uso de suelo, impacto ambiental o protección civil, ya que con ello, se busca que la ciudadanía cuente con viviendas dignas.

Así también, se considera factible la propuesta legislativa en virtud de que con ello se busca aminorar el tráfico de influencias para conceder permisos

⁷ <https://codicesoaxaca.mx/29/04/2025/manglares-en-peligro-desarrollos-inmobiliarios-amenazan-la-costa-de-oaxaca/>

irregulares o fraudulentos para la construcción de edificios, ya que dicha conducta **afecta el derecho a una vivienda segura y digna**, aunado a que concede un beneficio económico a los servidores públicos y que son producto de la corrupción, por estas razones se considera viable tipificar como delito la corrupción inmobiliaria.

V. MODIFICACIONES REALIZADAS POR LA COMISIÓN.

Esta Comisión dictaminadora, determina que es viable tipificar el delito de Corrupción Inmobiliaria, sin embargo, se tienen aportes propios de este Órgano Colegiado, para contar con un marco jurídico que sea operativo, pero sobre todo, que alcance la pretensión de la iniciativa de reforma.

Se ha determinado únicamente plasmar el título de corrupción inmobiliaria, sin que sea necesario que vaya inmerso la palabra delito, ya que, para ello, se desarrolla el ilícito en la descripción del tipo penal, así también por técnica legislativa es incorrecto poner en cada título la palabra delito, de ahí las razones de corregir el título.

Por otra parte, consideran los integrantes de este Órgano que resulta incorrecto plasmar el ilícito en el artículo 217 Bis C del Código Penal Para el Estado de Oaxaca, ya que actualmente este arábigo forma parte del capítulo denominado "Delitos cometidos contra la administración de justicia", y que actualmente se encuentra derogado, así mismo, por técnica legislativa y de acuerdo a la Real Academia Española⁸, la numeración de niveles cuando se realizan adiciones en el articulado de un texto legislativo, para indicar el número de veces que un mismo número se adjudica a un artículo se emplean las voces latinas, el cual van en el siguiente orden: bis, ter, quáter, quinquies, sexies, septies, octies, nonies, decies, undecies, duodecies etc., su uso se da ante la necesidad de adicionar disposiciones sin modificar la estructura numérica original de una ley, por ello se plantea incorporarlo como capítulo II Bis y correspondería el inicio de la tipificación del delito en el artículo 208 Ter.

⁸ Real Academia Española y Consejo General del Poder Judicial: Libro de estilo de la Justicia [en línea], <https://www.rae.es/libro-estilo-justicia/ortografia/la-numeracion-de-niveles>. [Consulta: 18/01/2026].

Así también, para cumplir con el principio de exacta aplicación de la ley y de taxatividad⁹ en derecho penal que prevé el artículo 14 Constitucional, es decir, que el Código Penal al describir un delito y sus penas, deben de estar redactados de forma clara y precisa, pues queda prohibido imponer penas, por simple analogía por parte de los órganos jurisdiccionales.

Por ello, resulta necesario clarificar las hipótesis mediante el cual se actualizará el delito de corrupción inmobiliaria, a juicio de esta comisión deben ser tres los supuestos, con ello se busca dar mayor claridad y precisión al tipo penal, por otra parte, la iniciativa en su redacción original preve en un apartado el siguiente texto: "sin el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la ley aplicable", el cual es necesario clarificar para no vulnerar los principios que acá ya se han referido, por ello en la propuesta que se hace por parte de este Órgano Colegiado, ya se plasma a que ley de la materia se refiere la descripción del hecho que la ley señala como delito.

En otro orden de ideas, la iniciativa con proyecto de decreto, no establecía una sanción económica, por eso, se considera necesario fijar una multa ante la comisión de este ilícito, ello, sin rebasar el límite establecido en el artículo 24 del Código Penal para el Estado de Oaxaca¹⁰.

Finalmente, consideramos clarificar las agravantes en un artículo distinto a la descripción del tipo básico, con ello se pretende una redacción clara y precisa, que no dará lugar a otras interpretaciones, para ello estimamos que en el delito de corrupción inmobiliaria, el beneficio económico es solo una de muchas consecuencias que podría traer como resultado el ilícito, sin embargo, se debe prever el daño al medio ambiente, al patrimonio de personas en situación de vulnerabilidad e incluso la vida de las personas, ejemplo de ello es el caso de la escuela Rebsamen en el sismo del año 2017, el cual no contaba con las autorizaciones reglamentarias y derivado del sismo se derrumbó.

⁹ Artículo 14

...
En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aún por mayoría de razón, pena alguna que no esté decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata.

...
¹⁰ **ARTÍCULO 24.-** La multa se fijará por días multa y no podrá exceder de mil quinientos veces el valor de la Unidad de Media y Actualización.

...

Para un mejor entendimiento de las modificaciones realizadas por esta comisión dictaminadora, a continuación se ilustra en un cuadro comparativo:

TEXTO PROPUESTO	TEXTO PROPUESTO POR LA COMISIÓN
<p>CAPÍTULO VII BIS DELITO DE CORRUPCIÓN INMOBILIARIA Artículo 217 Bis C.- Comete el delito de corrupción inmobiliaria la o el servidor público que por acción u omisión permita, tolere o autorice la construcción de inmuebles, así como la edificación de pisos adicionales a los autorizados, sin el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la ley aplicable.</p> <p>Por las conductas descritas en este artículo, se impondrán una pena de diez a veinte años de prisión, con independencia de las otras sanciones que procedan por la comisión de otro tipo de delitos y faltas administrativas por servidores públicos.</p> <p>La pena establecida en el párrafo anterior se incrementará en una mitad cuando las conductas previstas en este artículo produzcan beneficios económicos, ya sea en efectivo o en especie, al cónyuge, descendientes o ascendientes, parientes por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado; concubina o concubino, pareja permanente, adoptante o adoptado o cualquier tercero con el que tenga vínculos afectivos, económicos o de dependencia administrativa directa, o a socios o sociedades del servidor público.</p>	<p>CAPÍTULO II BIS CORRUPCIÓN INMOBILIARIA Artículo 208 Ter.- Comete el delito de corrupción inmobiliaria la persona servidora pública que, aprovechándose de las facultades o funciones de su cargo, realice cualquiera de las siguientes conductas:</p> <ol style="list-style-type: none"> Por acción u omisión, autorice o tolere la construcción de inmuebles, sin el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en las leyes, reglamentos y normas, que así lo exijan, en materia de desarrollo urbano, construcción, uso de suelo, impacto ambiental y protección civil; Autorice, tolere o permita la construcción de niveles o superficie de construcción superiores a los permitidos en la licencia o autorización correspondiente, o sin que exista licencia alguna, y Omita realizar las visitas de verificación, inspección o supervisión que le corresponden legalmente para la construcción de inmuebles en materia de obra pública, o bien, falsifique o altere los resultados de dichas visitas con el objeto de permitir o encubrir las conductas señaladas en las fracciones anteriores. <p>Por las conductas descritas en este artículo, se impondrán una pena de cinco a diez años de prisión y multa de quinientas a mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de cometerse el delito. Así mismo se destituirá e inhabilitará a la persona servidora pública para desempeñar cualquier empleo, cargo o comisión públicos por tiempo igual al de la pena de prisión impuesta.</p>

	<p>Artículo 208 Quáter.- La pena establecida en el artículo anterior se incrementará en una mitad de su mínimo y hasta una mitad de su máximo, cuando.</p> <ul style="list-style-type: none">I. Se genere un daño o perjuicio al medio ambiente;II. Se afecte al patrimonio de personas en situación de vulnerabilidad, yIII. Se genere un beneficio económico directo o indirecto, al servidor público o a su cónyuge, descendientes o ascendientes, parientes por consanguinidad, o afinidad hasta el cuarto grado; concubina o concubino.
--	---

Tal y como se ilustra en el cuadro, conforme al espíritu y objetivos que motivaron la propuesta de reforma de los Diputados suscribientes, y las modificaciones realizadas por esta Comisión, la propuesta y sus adiciones se ajustan a los parámetros de legalidad, taxatividad y exacta aplicación de la ley, en consecuencia, se determina que dicha reforma resulta ser viable para su aprobación en la presente Comisión.

Con la propuesta final que realiza esta Comisión Permanente, se tiene que se regula un aumento de pena respecto del delito previsto en el artículo anterior, cuando se presentan ciertas circunstancias agravantes que el propio precepto enumera en sus fracciones.

TERCERA. SENTIDO DEL DICTAMEN.

En virtud de lo anteriormente expuesto, y después de realizar un análisis minucioso y detallado de la Iniciativa con Proyecto de Decreto, mediante la cual se propone crear el capítulo VIII Bis, Delito de Corrupción Inmobiliaria, así como el Artículo 217 Bis C al Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Oaxaca, esta Comisión dictaminadora emite un dictamen favorable, con el cambio de numeración del Artículo propuesto, el Título, así como el Capítulo y el nombre del Capítulo.

El análisis realizado ha permitido constatar que resulta necesario regular el ilícito de corrupción inmobiliaria, lo anterior, para sancionar a las personas Servidoras Públicas que actúen al margen de la Ley, esto a la hora de otorgar permisos de

construcción sin los requisitos que prevé las leyes de la materia, o permitir la construcción de edificaciones sin las licencias pertinentes.

Por tanto, con base en el estudio técnico y jurídico desarrollado, esta Comisión dictaminadora, está a favor de la aprobación de la iniciativa, entendiendo que su implementación aportará para fortalecer nuestra normativa local en materia penal.

V. TEXTO NORMATIVO Y REGIMEN TRANSITORIO.

Los integrantes de la Comisión Permanente de Administración y Procuración de Justicia, de la Sexagésima Sexta Legislatura Constitucional del H. Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 59 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; los artículos 63, 65 fracción II, 66 fracción I y 72 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; 26, 27 fracción I, VI, XI y XVI, 38, 42 fracción II, 64, 69 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca, en los términos, fundamentos y motivaciones que se indican, consideran procedente aprobar la Iniciativa con Proyecto de Decreto, con sus debidas modificaciones, mediante la cual se propone crear el Capítulo II Bis, Corrupción Inmobiliaria, así como los Artículos 208 Ter y 208 Quáter al Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Oaxaca, objeto del presente dictamen en sus términos que a continuación se plantean.

En mérito de lo expuesto y fundado, sometemos a la consideración del pleno del Honorable Congreso del Estado de Oaxaca, el Dictámen con Proyecto de Decreto, en los términos siguientes:

DECRETO

PRIMERO: Se adiciona el Capítulo II Bis denominado corrupción inmobiliaria, así como los Artículos 208 Ter y 208 Quáter al Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Oaxaca para quedar como sigue:

CAPÍTULO II BIS CORRUPCIÓN INMOBILIARIA

Artículo 208 Ter.- Comete el delito de corrupción inmobiliaria la persona servidora pública que, aprovechándose de las facultades o funciones de su cargo, realice cualquiera de las siguientes conductas:

I. Por acción u omisión, autorice o tolere la construcción de inmuebles, sin el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en las leyes, reglamentos y normas, que así lo exijan, en materia de desarrollo urbano, construcción, uso de suelo, impacto ambiental o protección civil;

II. Autorice, tolere o permita la construcción de niveles o superficie de construcción superiores a los permitidos en la licencia o autorización correspondiente, o sin que exista licencia alguna;

III. Omita realizar las visitas de verificación, inspección o supervisión que le corresponden legalmente para la construcción de inmuebles en materia de obra pública, o bien, falsifique o altere los resultados de dichas visitas con el objeto de permitir o encubrir las conductas señaladas en las fracciones anteriores.

Por las conductas descritas en este artículo, se impondrán una pena de cinco a diez años de prisión y multa de quinientas a mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente al momento de cometerse el delito. Así mismo se destituirá e inhabilitará a la persona servidora pública para desempeñar cualquier empleo, cargo o comisión públicos por tiempo igual al de la pena de prisión impuesta;

Artículo 208 Quáter.- La pena establecida en el artículo anterior se incrementará en una mitad de su mínimo y hasta una mitad de su máximo, cuando.

I. Se genere un daño o perjuicio al medio ambiente;

II. Se afecte al patrimonio de personas en situación de vulnerabilidad;

III. Se genere un beneficio económico directo o indirecto, al servidor público o a su cónyuge, descendientes o ascendientes, parientes por consanguinidad, o afinidad hasta el cuarto grado; concubina o concubino.

TRANSITORIOS

PRIMERO. - Publíquese el presente Decreto en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Oaxaca.

SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su Publicación.

TERCERO.- Quedan sin efecto todas aquellas disposiciones contrarias al presente Decreto.

Dado en la sede del Congreso del Estado Libre y Soberano de Oaxaca; San Raymundo Jalpan, Oaxaca; a los nueve días del mes enero de dos mil veintiséis.

**La Comisión Permanente de Administración y Procuración de Justicia
de la Sexagésima Sexta Legislatura del H. Congreso del Estado de
Oaxaca.**


Dip. Anely Peral Vivar

Presidenta.


Dip. Biaani Palomeque Enríquez

Integrante.


Dip. Jimena Yamil Arroyo Juárez

Integrante.


Dip. Elvia Gabriela Pérez López

Integrante.

Dip. Haydeé Irma Reyes Soto

Integrante.

LAS PRESENTES FIRMAS CORRESPONDEN AL DICTAMEN DEL EXPEDIENTE NÚMERO HCEO/LXVI/CPAJ/049/2025, DEL ÍNDICE DE LA COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y PROCURACIÓN DE JUSTICIA, DE LA SEXAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE OAXACA, DE FECHA NUEVE DE ENERO DE DOS MIL VEINTISEIS.