



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

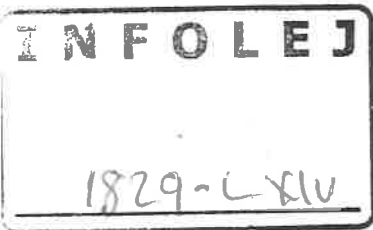
SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO PRESENTE.

La que suscribe MARIANA CASILLAS GUERRERO, Diputada integrante del Grupo Parlamentario de Futuro, en uso de las facultades que me confieren los artículos 28 fracción 1 y 35 de la Constitución Política del estado de Jalisco y 26 párrafo 1 fracción XI, 135 párrafo 1 fracción I y 142 de Ley Orgánica del Poder Legislativo ambos ordenamientos del Estado de Jalisco, someto a la consideración de esta Asamblea, la siguiente **Iniciativa de Ley que reforma los artículos 253 bis y 253 ter del Código Penal Para el Estado Libre y Soberano de Jalisco, con la finalidad de tipificar correctamente el delito de corrupción inmobiliaria con el fin de tutelar y garantizar el acceso a la vivienda adecuada, para lo cual hago la siguiente:**



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

3908



- I. **Es una facultad soberana del Congreso de Jalisco legislar en todas las ramas del orden interior del Estado, expedir leyes y ejecutar actos sobre materias que le son propias, salvo aquellas concedidas al Congreso de la Unión conforme al Pacto Federal en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tal como lo dispone el artículo 35 fracción I, de la Constitución Política del Estado de Jalisco.**
- II. **Es un derecho de los diputados de este Congreso del Estado de Jalisco, presentar iniciativas de Ley, decreto o acuerdo legislativo en materia de competencia estatal, conforme a lo dispuesto por el artículo 27 fracción I de la vigente Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco.**
- III. **México se adhirió a la agenda 2030 de la Organización de la Naciones Unidas suscrita en el 2015 la cual agrupó los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), para efecto de adoptar un conjunto de objetivos globales que erradiquen la pobreza, protejan al planeta y aseguren la prosperidad para las próximas generaciones. Dentro de sus ODS, la vivienda es configurada como un mecanismo de reducción de desigualdades, enunciada en el siguiente objetivo:**



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

ODS 11. Ciudades y comunidades sostenibles. Establece que de aquí al 2030, **es un objetivo prioritario el aumentar la urbanización inclusiva y sostenible** y la capacidad para la planificación y la gestión participativa, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.<sup>1</sup>

Sumado a lo anterior, hay diversos antecedentes convencionales que reconocen **la vivienda como un derecho humano** y establecen bases para regular el mercado inmobiliario en favor del interés público. El Artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH, 1948) reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado, incluyendo la vivienda, de igual forma, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC, 1966) en su Artículo 11 establece lo siguiente:

*“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.”<sup>2</sup>*

IV. **El Derecho a la vivienda adecuada** está definido en La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 4 de la siguiente forma:

*“Toda persona tiene derecho a **disfrutar de una vivienda adecuada**. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”<sup>3</sup>*

<sup>1</sup> Naciones Unidas. (2025). Objetivo 11: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

<sup>2</sup> Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC, 1966)

Naciones Unidas. (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. [https://www.ohchr.org/sites/default/files/cescr\\_SP.pdf](https://www.ohchr.org/sites/default/files/cescr_SP.pdf)

<sup>3</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo cuarto

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (1917, última reforma 14 de abril de 2025). Artículo 4. Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

De la misma manera, el artículo 4 de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco establece lo siguiente:

*“Todos los ciudadanos del Estado de Jalisco, tienen derecho a una vivienda que reúna todas las condiciones de higiene, seguridad en su construcción, y una buena distribución que garantice a quien la habite de un disfrute cómodo de ésta y una adecuada integración social y urbana, además de ser parte fundamental en el patrimonio familiar.”<sup>4</sup>*

Ambos artículos plantean la existencia de una obligación de parte del Estado Mexicano, la de garantizar que cada persona tenga acceso a gozar de una vivienda que reúna las condiciones adecuadas para su desarrollo y disfrute. Sin embargo, la vivienda, lejos de garantizarse como un derecho humano fundamental, **ha sido mercantilizada y sometida a las dinámicas especulativas del mercado inmobiliario**, lo que ha afectado a quienes buscan el arrendamiento como forma de poseer un inmueble para habitarlo.

- V. En un reporte de investigación del Alto Comisionado de Derechos Humanos (ACNUDH) de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) de 2017, la ex Relatora Especial de las Naciones Unidas sobre el derecho a la vivienda define la **financiarización de la vivienda** como:

*“Los cambios estructurales en los mercados de vivienda, financieros, y de inversión global por medio de los cuales se comienza a tratar a **la vivienda como una mercancía**, un medio para acumular valor, y comúnmente un seguro para instrumentos financieros que se comercian en mercados globales” Leilani Farha<sup>5</sup>.*

<sup>4</sup> Artículo 4 de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco. Congreso del Estado de Jalisco. (2014, última reforma 8 de noviembre de 2022). Ley de Vivienda para el Estado de Jalisco y sus Municipios, Artículo 4. Gobierno del Estado de Jalisco.

[https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/Ley%2520de%2520Vivienda%2520para%2520el%2520Estado%2520de%2520Jalisco%2520y%2520sus%2520Municipios\\_0.pdf](https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/Ley%2520de%2520Vivienda%2520para%2520el%2520Estado%2520de%2520Jalisco%2520y%2520sus%2520Municipios_0.pdf)

<sup>5</sup> De la Peña, A. (2021). La ciudad inhabitable: ¿Redensificación o destrucción de la vivienda? Zona Docs. <https://www.zonadocs.mx/2021/04/26/la-ciudad-inhabitable-redensificacion-o-destruccion-de-la-vivienda/>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

La financiarización de la vivienda en Jalisco, especialmente en el Área Metropolitana de Guadalajara (AMG), ha generado problemas sociales graves como:

1) El incremento de los precios de renta y venta de la vivienda. De acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), en 2022, el 40% de los hogares en Jalisco enfrentaban dificultades para acceder a una vivienda digna debido al incremento de los precios. En la Zona Metropolitana de Guadalajara ha aumentado en más del 80% en la última década, mientras que los salarios han crecido a un ritmo mucho menor.

2) Aumento de viviendas desocupadas: De acuerdo con el último censo, en Jalisco, el 19.8% de las viviendas están deshabitadas a pesar de la creciente demanda de vivienda, es decir, una de cada cinco casas en Jalisco están vacías.<sup>6</sup> Muchas de estas propiedades son adquiridas como inversiones y permanecen vacías esperando su revalorización, en lugar de ser utilizadas como hogares.

3) Desplazamiento de residentes locales: El desarrollo de proyectos residenciales verticales en el AMG ha alcanzado precios superiores a los 90,000 pesos por metro cuadrado, según la valuadora inmobiliaria Abc Appraisers<sup>7</sup>, lo que resulta inaccesible para la mayoría de los habitantes locales. Este fenómeno ha llevado a la expulsión de miles de familias de sus barrios tradicionales, forzándolas a desplazarse a zonas periféricas con menor acceso a servicios públicos.

Por ello la financiarización de la vivienda está relacionada con la gentrificación, ya que ambos procesos contribuyen al desplazamiento forzoso de comunidades vulnerables y al aumento de la desigualdad urbana. La falta de regulación a estos fenómenos han permitido que el mercado inmobiliario se oriente más hacia la

<sup>6</sup> Ibidem

<sup>7</sup> Escobar, S. (2023, diciembre 11). ¿Redensificación o gentrificación? Precio de la vivienda vertical en Guadalajara genera desplazamiento de la población. <https://www.economista.com.mx/econohabitat/Redensificacion-o-gentrificacion-Precio-de-la-vivienda-vertical-en-Guadalajara-genera-desplazamiento-de-la-poblacion-20231211-0125.html>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

**especulación y la maximización de ganancias que a satisfacer una necesidad básica de la población.**

- VI. Estos desarrollos inmobiliarios que en muchas ocasiones se utilizan con fines especulativos agudizando el problema de la vivienda deshabitada en Jalisco no podrían entenderse sin conocer cómo funciona el **uso del suelo en el Estado de Jalisco**. El Código Urbano del Estado de Jalisco dispone lo siguiente:

*“Artículo 86. Los planes y programas de desarrollo urbano así como, los proyectos definitivos de urbanización que modifiquen el uso de suelo, densidad o intensidad, previamente a ser aprobados, deberán someterse a evaluación en materia de impacto ambiental por la autoridad competente.”<sup>8</sup>*

Cuando se trata del uso de suelo urbano, la autoridad competente normalmente son los Ayuntamientos a través de **la modificación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano**, de igual manera los distintos usos de suelo que puede tener el territorio están establecidos en el artículo 20 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco:

- Áreas de Provisiones
- Áreas Urbanizadas
- Áreas de Protección Patrimonial
- Áreas de Reserva Urbana
- Áreas de Restricción a Infraestructura o Instalaciones Especiales
- Áreas de Transición
- Áreas Rústicas
- Áreas Naturales Protegidas
- Áreas de Prevención Ecológica
- Áreas de Conservación Ecológica
- Áreas de Protección de Cauces y Cuerpos de Agua
- Áreas de Protección a Acuíferos<sup>9</sup>

<sup>8</sup> Artículo 86 del Código Urbano del Estado de Jalisco. Congreso del Estado de Jalisco. (2008, última reforma 22 de julio de 2023). Código Urbano para el Estado de Jalisco. Gobierno del Estado de Jalisco. [https://info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/leyes/codigo\\_urbano\\_para\\_el\\_estado\\_de\\_jalisco\\_1.pdf](https://info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/leyes/codigo_urbano_para_el_estado_de_jalisco_1.pdf)

<sup>9</sup> Artículo 20 del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco. Gobierno del Estado de Jalisco. (2001, última reforma 29 de mayo de 2002). Reglamento Estatal de Zonificación. Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

De igual forma, en septiembre del 2024, el IMEPLAN reportaba un diagnóstico sobre la situación de urbanización en el Área Metropolitana de Guadalajara, Patricia Martínez Barba directora del IMEPLAN, comentaba en el mismo que **de 2016 a 2024 se habían reducido en un 45% las áreas urbanizables del estado<sup>10</sup>**. Entre la información más destacada expuesta destaca lo siguiente:

1. Área urbanizada (20.7% o sea 67,556 hectáreas)
2. Área urbanizable para asentamiento humano (5.32% o sea 17,377 hectáreas)
3. Área urbanizable para actividades de alto impacto (2.26% o sea 7,382 hectáreas)
4. Área no urbanizable (71.7% o sea 234,231 hectáreas)<sup>11</sup>

Para realizar desarrollos en áreas urbanizables es indispensable tener un **Proyecto Definitivo de Urbanización** que especifique el impacto que se quiere tener, estos proyectos deben de ser aprobados por la autoridades municipales y en caso de que dicho proyecto implique un cambio en el uso de suelo de la zona, **se debe promover una modificación al Plan de Desarrollo Urbano o al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del municipio**, lo cuál debe de ser aprobado por el cabildo.

*Artículo 251. Para realizar obras de urbanización es indispensable que se cuente con el **Proyecto Definitivo de Urbanización que ordene y regule el crecimiento urbano para la zona de que se trate.***

[...]

*Cuando el Proyecto Definitivo de Urbanización proponga una **modificación en el uso de suelo previamente establecido**, será*

<https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/Reglamento%2520Estatat%2520de%2520Zonificacion.pdf>

<sup>10</sup> Martínez, I. A. (2024, septiembre 24.). ¿Cuántas hectáreas son de uso urbano en el Área Metropolitana de Guadalajara? La Evidencia. <https://laevidencia.com.mx/noticias/cuanto-territorio-es-de-uso-urbano-en-el-area-metropolitana-de-guadalajara/>

<sup>11</sup> ibidem



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

necesario promover una **modificación al plan de desarrollo urbano de centro de población o al plan parcial de desarrollo urbano**, conforme al procedimiento estipulado en el artículo 98 del presente código, y deberá ser aprobado por el pleno del Ayuntamiento, previa propuesta contenida en el dictamen técnico elaborada por la dependencia municipal.<sup>12</sup>

Lo anterior significa que para aprobar un proyecto inmobiliario de alto impacto en una zona urbanizable que no esté habilitada para dicho fin, primeramente es necesario que el cabildo apruebe los cambios en materia de uso de suelo en el plan parcial en que se quiere hacer dicho desarrollo, sin embargo, no es el único requisito que se solicita, es necesaria también activar algunos mecanismos de participación ciudadana para avalar que la comunidad está de acuerdo con el proyecto de desarrollo que se propone realizar en sus comunidad, esto se estipula en el artículo 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

“Artículo 98. Para elaborar, aprobar y modificar el programa municipal de desarrollo urbano, se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El Ayuntamiento aprobará que se elabore el proyecto de programa o se revise el programa vigente y dará aviso público del inicio del proceso de planeación;
- II. **La Dependencia Municipal elaborará el Proyecto de Programa a partir de las opiniones vertidas en foros de consulta pública en los que participen los sectores organizados de la sociedad, a fin de recoger sus propuestas y demandas e integrarlas al diagnóstico y a la evaluación del programa vigente. Una vez elaborado el proyecto del programa deberá ser sometido a consulta pública, en el que podrán participar todos los sectores de la sociedad y emitir observaciones puntuales sobre el mismo, las cuales deberán ser públicas y expuestas al**

<sup>12</sup>Artículo 251 del Código Urbano del Estado de Jalisco. Congreso del Estado de Jalisco. (2008, última reforma 22 de julio de 2023). Código Urbano para el Estado de Jalisco. Gobierno del Estado de Jalisco. [https://info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/leyes/codigo\\_urbano\\_para\\_el\\_estado\\_de\\_jalisco\\_1.pdf](https://info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/leyes/codigo_urbano_para_el_estado_de_jalisco_1.pdf)



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

- menos en el portal de la página del ayuntamiento, hasta que sea aprobado el instrumento por el ayuntamiento;
- III. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano convocará y coordinará la consulta pública a que hace referencia la fracción anterior, en coadyuvancia con la Dependencia Municipal a cargo de la elaboración del programa, a fin de promover **la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad**; para tal efecto, el Consejo señalará un término no menor de un mes y no mayor de tres meses para recibir en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportuno formular los miembros de la comunidad;
  - IV. [...]
  - V. [...]
  - VI. Una vez cumplido el término de la convocatoria, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, en coadyuvancia con la Dependencia Municipal, **analizarán las opiniones recibidas y fundamentarán las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones al proyecto, atendiendo a criterios que promuevan el desarrollo urbano sustentable**. La contestación a las opiniones o propuestas recibidas estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que se fijen en la convocatoria, durante un plazo no menor a quince días;
  - VII. [...]
  - VIII. [...]<sup>13</sup>

Sin embargo, aunque existen estos mecanismos de participación, en la práctica no siempre se activan, en muchas ocasiones se dan permisos o se modifican planes parciales sin hacer de forma previa dichas consultas, esto es resultado de que normalmente la **especulación inmobiliaria tiene una relación viciosa con la**

<sup>13</sup> Artículo 98 del Código Urbano del Estado de Jalisco. Congreso del Estado de Jalisco. (2008, última reforma 22 de julio de 2023). Código Urbano para el Estado de Jalisco. Gobierno del Estado de Jalisco. [https://info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/leyes/codigo\\_urbano\\_para\\_el\\_estado\\_de\\_jalisco\\_1.pdf](https://info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/leyes/codigo_urbano_para_el_estado_de_jalisco_1.pdf)



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

**corrupción que se da entre miembros de la administración pública y desarrolladores inmobiliarios**, por lo tanto, esta corrupción inmobiliaria que se da en el Área Metropolitana de Guadalajara, también representa una amenaza sistémica al desarrollo urbano sostenible, al medio ambiente y a los derechos de las comunidades.

Desde hace unos años es una situación recurrente y documentada que **servidores públicos municipales otorgan permisos de construcción sin consultar a los vecinos ni modificar legalmente los planes parciales de desarrollo urbano**, facilitando irregularidades que benefician a constructores y desarrolladores a expensas del bien común. Esta práctica no solo genera caos urbano y daños ecológicos, sino que erosiona la confianza en las instituciones.

En Guadalajara, las irregularidades son constantes. El pasado mes de julio del 2025, vecinos de la colonia Providencia denunciaron que **el Ayuntamiento había autorizado más de 10 torres de departamentos sin consulta alguna**, generando cortes de energía, escasez de agua y aumento de la inseguridad en la zona<sup>14</sup>. Un vecino relató:

*“Esta obra es como de 60 personas, entonces cómo le explico: donde vivían dos personas ahora está todo ese montón, y pues no podemos seguir ya con este señor porque tenemos las pruebas de que él dio la carta de anuencia y no la socializó”.<sup>15</sup>*

De forma similar, en el Bosque de Los Colomos, actualmente la constructora Paseo Pabellón S.A. de C.V. busca erigir **una torre de 15 pisos y 140 departamentos en zona de conservación no urbanizable, pese a la negativa municipal inicial por incompatibilidad con los planes de 2018**<sup>16</sup>. José Toral, del Observatorio de la Universidad de Guadalajara, advierte:

*“Los ecosistemas se estarían fragmentando más. Pues ya es un predio que está cercado, entonces, por ejemplo, la fauna terrestre difícilmente puede cruzar. Pero se estará afectando*

<sup>14</sup>Toledo, P. (2025, julio 8). Vecinos de Providencia denuncian torres irregulares. UDG TV. <https://udgtv.com/noticias/vecinos-de-providencia-denuncian-torres-irregulares/276858>

<sup>15</sup>Ibidem.

<sup>16</sup>Meléndez, V. (2025, agosto 21). Torre de 15 pisos amenaza al bosque Colomos. UDG TV. <https://udgtv.com/noticias/torre-de-15-pisos-amenaza-al-bosque-colomos/281408>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

*aún más con una torre. La conectividad de este espacio para la flora, fauna, etc. especialmente en el tema hidrológico que es fundamental en el caso de Colomos.”<sup>17</sup>*

Esta amenaza afecta manantiales como “El Barreno”, vitales para el abastecimiento público del SIAPA, y **se está realizando sin una consulta vecinal previa o una modificación en los planes parciales de desarrollo**<sup>18</sup>. Otro ejemplo es el que se dio a conocer el mes de agosto del 2024 en la Colonia Americana, en dónde se estaba edificación una sobre sobre Avenida Chapultepec, 427 que carecía de permisos de construcción, y solo se contaba con un permiso de remoción de tierras, pese a demoler fincas sin autorización de la Secretaría de Cultura de Jalisco<sup>19</sup>. Estas omisiones revelan **negligencia o colusión de autoridades**, como en el caso del Bosque de los Colomos, donde incluso un dictamen municipal de octubre 2024 rechazó el proyecto, aunque un juicio ante el Tribunal de Justicia Administrativa podría revertirlo sin considerar el ordenamiento vigente<sup>20</sup>.

Las multas actuales son ineficaces y disuasorias. En 2019 el periódico Informador comentaba que en Guadalajara, **se sanciona a tres personas diarias por construir sin licencia (1,438 en una administración)**, con multas triples al costo de la licencia (66 pesos/m<sup>2</sup>), sin embargo, incluso así persistía la colusión con inspectores que exigen sobornos de hasta 12,000 pesos para evadirlas<sup>21</sup>. Valentin, un afectado, tuvo que pagar 12 mil pesos a los inspectores de Guadalajara, ante esta situación comentó lo siguiente:

*“Fuimos a pedir permiso y nos dijeron que no se necesitaba, que lo hiciéramos con confianza”. Sin embargo, cuando lo reemplazaron llegaron los inspectores hasta con fotografías de*

<sup>17</sup> García, K. (2025, septiembre 7). La amenaza de construir en Los Colomos fragmentaría aún más el ecosistema de la ZMG. Zona Docs. <https://www.zonadocs.mx/2025/09/07/la-amenaza-de-construir-en-los-colomos-fragmentaria-aun-mas-el-ecosistema-de-la-zmg/>

<sup>18</sup> Ibidem.

<sup>19</sup> Pérez, R. (2024, agosto 5). No tiene permisos de construcción obra en Colonia Americana. Mural. <https://www.mural.com.mx/no-tiene-permisos-de-construccion-obra-en-colonia-americana/ar2852161>

<sup>20</sup> Meléndez, V. (2025, agosto 21). Torre de 15 pisos amenaza al bosque Colomos. UDG TV. <https://udgtv.com/noticias/torre-de-15-pisos-amenaza-al-bosque-colomos/281408>

<sup>21</sup> El Informador. (2020, febrero 9). Multan a 3 al día por construir sin licencia en GDL. El Informador. <https://www.informador.mx/jalisco/Multan-a-3-al-dia-por-construir-sin-licencia-en-GDL-20200209-0020.html>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

***cómo estaba antes, por lo que creemos que están coludidos entre las distintas áreas***".<sup>22</sup>

De igual forma, se ha observado que en Zapopan son los mismos ciudadanos los que se han tenido que organizar para detectar construcciones irregulares, el informador indicaba que ***“siete de cada 10 inspecciones que se realizan en ese municipio, gracias a reportes ciudadanos; en 2019 se llevaron a cabo ocho mil 588 visitas, que derivaron en mil 582 actas con clausura”***<sup>23</sup>. Esta burocracia intencional fomenta las famosas “mochadas” en lugar del cumplimiento de la normativa plasmada en el Código Urbano del Estado.

A nivel nacional, el caso de corrupción pasiva en la reconstrucción de la Ciudad de México ilustra ***cómo servidores protegieron a élites inmobiliarias, violando procedimientos y causando daños millonarios sin sanciones proporcionales***. La Comisión Nacional de los Derechos Humanos (CNDH) destaca que reformas anticorrupción buscan fortalecer investigaciones, pero ***fallan en penalizar omisiones graves, como en convenios irregulares que ignoran requisitos legales***<sup>24</sup>. El IMCO documenta ***“actos y omisiones de los servidores públicos que suscribieron los convenios y contratos sin los cumplir con los requisitos necesarios”***<sup>25</sup>.

- VII. Especialistas en derecho penal<sup>26</sup> han señalado que la especulación inmobiliaria con afectaciones directas a la comunidad debe considerarse ***un delito contra el orden económico y el desarrollo urbano, lo mismo la corrupción inmobiliaria que se da de parte de las***

<sup>22</sup> Ibidem.

<sup>23</sup> Ibidem.

<sup>24</sup> Defensoría de los Derechos Humanos de la CDMX. (2024, abril 17). La corrupción inmobiliaria como delito, ¿una oportunidad para erradicar la corrupción o un desafío para la acreditación e imputación de la misma? <https://dlmex.org/la-corrupcion-inmobiliaria-como-delito-una-oportunidad-para-erradicar-la-corrupcion-o-un-desafio-para-la-acreditacion-e-imputacion-de-la-misma/>

<sup>25</sup> Avendaño, F. y Chávez, I. (2020). El arte de la simulación: Casos emblemáticos de corrupción en México. IMCO. <https://imco.org.mx/wp-content/uploads/2020/05/El-arte-de-la-simulaci%C3%B3n.pdf>

<sup>26</sup> 1.- Peiró, P. (2024, diciembre 15). Don Mariano, el abogado de 83 años que trabaja casi gratis y que ha logrado vencer a un fondo buitre en el Supremo: “Soy esclavo de mi gente”. El País. <https://elpais.com/mexico/2024-12-15/don-mariano-el-abogado-de-83-a%C3%B1os-que-trabaja-casi-gratis-y-que-ha-logrado-vencer-a-un-fondo-buitre-en-el-supremo-%E2%80%9Csoy-esclavo-de-mi-gente%E2%80%9C-el-pa%C3%ADs.html>

2.-Pérez, T. y Sanchez, J. (2024, octubre 28). Benjamín Mompó: "Hay que acabar con la especulación, la vivienda es un derecho constitucional". Cadena SER. <https://cadenaser.com/comunitat-valenciana/2024/10/28/benjamin-mompo-hay-que-acabar-con-la-especulacion-la-vivienda-es-un-derecho-constitucional-radio-elda>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

**autoridades.** En países como España y Alemania, se han implementado regulaciones estrictas para evitar estos fenómenos, incluyendo la expropiación de terrenos, captura de plusvalías, congelamientos de rentas y multas significativas.

En España, la corrupción urbanística fue un problema muy importante durante el boom inmobiliario (1995-2007), donde la política urbanística se convirtió en **una fuente de corrupción en muchos países**, con una incidencia particularmente alta en el caso español debido a **mecanismos de control deficientes, incentivos perversos y relaciones intergubernamentales complejas que facilitaron irregularidades en permisos y cambios de uso de suelo sin consulta vecinal, erosionando la legalidad en el desarrollo urbano**<sup>27</sup>.

Este contexto justificaba la necesidad de sanciones más duras, como inhabilitaciones permanentes y penas de prisión elevadas para funcionarios coludidos, con la finalidad de dismantelar las redes que priorizan el lucro especulativo sobre el bien común, actualmente el Código Penal de España, dispone lo siguiente:

#### “CAPÍTULO I

*De los delitos sobre la ordenación del territorio y el urbanismo*

#### Artículo 319

1. **Se impondrán las penas de prisión de un año y seis meses a cuatro años, multa de doce a veinticuatro meses, salvo que el beneficio obtenido por el delito fuese superior a la cantidad resultante en cuyo caso la multa será del tanto al triplo del montante de dicho beneficio, e inhabilitación especial para profesión u oficio por tiempo de uno a cuatro años, a los promotores, constructores o técnicos directores que lleven a cabo obras de urbanización, construcción o edificación no autorizables en suelos destinados a viales, zonas verdes, bienes de dominio público o lugares que tengan legal o administrativamente reconocido su valor paisajístico, ecológico,**

<sup>27</sup> Jiménez, F. (2014). Corrupción urbanística. Eunomía. Revista en Cultura de la Legalidad, (7), 114-137. <https://e-revistas.uc3m.es/index.php/EUNOM/article/view/2210/1145>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

artístico, histórico o cultural, o por los mismos motivos hayan sido considerados de especial protección.

[...]

Artículo 320.

1. *La autoridad o funcionario público que, a sabiendas de su injusticia, haya informado favorablemente instrumentos de planeamiento, proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de licencias contrarias a las normas de ordenación territorial o urbanística vigentes, o que con motivo de inspecciones haya silenciado la infracción de dichas normas o que haya omitido la realización de inspecciones de carácter obligatorio será castigado con la pena establecida en el artículo 404 de este Código y, además, con la de prisión de un año y seis meses a cuatro años y la de multa de doce a veinticuatro meses.*

2. *Con las mismas penas se castigará a la autoridad o funcionario público que por sí mismo o como miembro de un organismo colegiado haya resuelto o votado a favor de la aprobación de los instrumentos de planeamiento, los proyectos de urbanización, parcelación, reparcelación, construcción o edificación o la concesión de las licencias a que se refiere el apartado anterior, a sabiendas de su injusticia.”<sup>28</sup>*

En Alemania, la corrupción inmobiliaria existe, particularmente en procesos de permisos y adquisiciones públicas, donde funcionarios locales mantienen lazos estrechos con empresas, facilitando sobornos y filtraciones de información que distorsionan el mercado inmobiliario y generan pérdidas millonarias para el erario público. Un caso emblemático es el de Ferdinand Tiggemann, ex CEO de la empresa estatal de bienes raíces BLB en Renania del Norte-Westfalia, quien en 2017 fue condenado a siete años de prisión por aceptar sobornos por 178.000 euros de criminales, a cambio de datos sobre obras públicas inminentes que permitieron a estos comprar terrenos

<sup>28</sup> El Código Penal de España. Jefatura del Estado [España]. (1995, última reforma 11 de junio de 2024). Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal. Boletín Oficial del Estado, núm. 281. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1995-25444>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

y revenderlos con sobreprecios exorbitantes. Bajo el Código Penal alemán, estas conductas se penalizan con hasta 10 millones de euros en multas y prisión, aplicadas rigurosamente a funcionarios públicos<sup>29</sup>.

Hay incluso ejemplos más drásticos, en Vietnam, la magnate inmobiliaria Truong My Lan fue sentenciada por un fraude de 12.5 mil millones de dólares, destacando la crisis de corrupción en desarrollo urbano<sup>30</sup>. En Macao, el presidente de una empresa inmobiliaria recibió cuatro años de prisión por sobornos a embajadores de la ONU para poder construir un centro de conferencias multimillonario, esto bajo la Foreign Corrupt Practices Act (FCPA), con decomiso de activos<sup>31</sup>. Estos casos, impulsados por leyes como la FCPA de EE.UU., demuestran que penas severas (prisión, inhabilitación y decomisos) disuaden la colusión, a diferencia de multas laxas que ocurren en México.

En conclusión, las evidencias locales de permisos irregulares sin consulta, combinadas con fallos nacionales e internacionales, nos indican que **urgen las reformas penales drásticas en materia de corrupción inmobiliaria.**

- VIII. En ese sentido, en el Código Urbano del Estado de Jalisco en su artículo 187 fracción III ya menciona a la **especulación inmobiliaria** como un problema y dispone lo siguiente:

*"Artículo. 187. El Estado, los municipios y, en su caso, en coordinación con el Gobierno Federal, llevarán a cabo acciones en materia de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de:*

*[...]*

*III. Las acciones para regular el mercado de los terrenos y combatir la especulación inmobiliaria, así como para revertir en*

<sup>29</sup> GAN Integrity. (2020, noviembre 5). Germany country risk report. <https://www.ganintegrity.com/country-profiles/germany/>

<sup>30</sup> Chen, H. (2024, abril 12). Tycoon's death penalty in \$12.5 billion fraud case highlights Vietnam's corruption crisis. CNN. <https://www.cnn.com/2024/04/12/business/truong-my-lan-vietnam-corruption-crisis-hnk-intl>

<sup>31</sup> Departamento de Justicia de EE.UU. (2018, mayo 11). Chairman of Macau Real Estate Development Company sentenced to prison for role in scheme to bribe United Nations ambassador. <https://www.justice.gov/archives/opa/pr/chairman-macau-real-estate-development-company-sentenced-prison-roi-scheme-bribe-united>



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

*favor de la sociedad las plusvalías generadas por el crecimiento urbano*".<sup>32</sup>

Esto representa un antecedente que nos habla no solo de la necesidad de combatir la especulación inmobiliaria como un problema social, sino también de la **importancia de sanciones en materia de corrupción inmobiliaria con el objetivo de defender el derecho a la vivienda en el estado de Jalisco.**

Ligado a lo anterior, es importante la existencia del Capítulo VI **"Delitos contra el Desarrollo Urbano"** del Título Décimo Séptimo del Código Penal del Estado de Jalisco, que en su artículo 253 Bis dice lo siguiente:

*"Artículo 253 Bis. Se impondrán de dos a cuatro años de prisión; destitución del empleo, cargo o comisión, e inhabilitación de uno, y hasta por tres años para desempeñar otro, y multa por el importe equivalente de mil a tres mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; a los servidores públicos que de manera dolosa, contraviniendo la zonificación primaria o índice de edificación contenida en los planes de desarrollo urbano:*

- I. Aprueben modificaciones de zonificación primaria señalada en los planes de desarrollo urbano de centro de población o los planes parciales de desarrollo urbano, respecto de inmuebles o en licencias de urbanización, construcción o edificación;*
- II. Emitan dictámenes que modifiquen o contravengan las determinaciones de zonificación primaria de los planes de desarrollo urbano de centro de población o los planes parciales de desarrollo urbano, aplicable de forma específica al inmueble para el que sea solicitado; o*
- III. Autoricen licencias o permisos que excedan o contravengan las determinaciones de número máximo de niveles, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, áreas de restricción, unidades de vivienda o*

<sup>32</sup> Artículo 187 del Código Urbano del Estado de Jalisco. Congreso del Estado de Jalisco. (2008, última reforma 22 de julio de 2023). Código Urbano para el Estado de Jalisco. Gobierno del Estado de Jalisco. [https://info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/leyes/codigo\\_urbano\\_para\\_el\\_estado\\_de\\_jalisco\\_1.pdf](https://info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/leyes/codigo_urbano_para_el_estado_de_jalisco_1.pdf)



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

*unidades comerciales y de servicios, señalados en los planes de desarrollo urbano de centro de población y los planes parciales de desarrollo urbano<sup>33</sup>.*

- IX. Sin embargo, la Ciudad de México fue un paso más adelante en materia de tipificar el delito y prever supuesto de enriquecimiento de familiares o personas cercanas al servidor público. El 16 de abril de 2024 la Asamblea Legislativa de la Ciudad de México adicionó al Código Penal del Distrito Federal el delito de corrupción inmobiliaria para quedar como sigue;

*“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***

<sup>33</sup> Artículo 253 Bis del Código Urbano del Estado de Jalisco. Congreso del Estado de Jalisco. (2008, última reforma 22 de julio de 2023). Código Urbano para el Estado de Jalisco. Gobierno del Estado de Jalisco. [https://info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/leyes/codigo\\_urbano\\_para\\_el\\_estado\\_de\\_jalisco\\_1.pdf](https://info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/leyes/codigo_urbano_para_el_estado_de_jalisco_1.pdf)



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

de las que el servidor público o las personas antes referidas formen parte.”<sup>34</sup>

- X. El pasado 4 de febrero de 2025, el pleno del congreso del estado de Jalisco aprobó la **Agenda Legislativa de la LXIV Legislatura del Congreso del Estado de Jalisco**, documento que da cuenta de los 5 ejes principales y de las temáticas transversales con los que se busca entre otras cosas organizar el trabajo parlamentario, la presente iniciativa busca abonar al cumplimiento del **eje 3 Desarrollo Económico, Sub eje Financiamiento para el Desarrollo**<sup>35</sup>.

En síntesis, cuando se trata del derecho a la vivienda, la intervención del Estado no sólo es legítima, sino también necesaria y urgente, por lo cuál, la presente iniciativa **busca tipificar correctamente el delito de la corrupción inmobiliaria de servidores públicos con la finalidad de que no se den licencias que vayan en contra de la legislación o reglamentos vigentes en la materia y de tutelar y garantizar el acceso a la vivienda adecuada en el Estado de Jalisco.**

A efecto de sintetizar la propuesta, anexo el siguiente cuadro comparativo relativo a la propuesta:

CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE JALISCO		
TEXTO ACTUAL	PROPUESTA	MOTIVACIÓN
TITULO DECIMO SEPTIMO Delitos Contra el Patrimonio	TITULO DECIMO SEPTIMO Delitos Contra el Patrimonio	Se busca modificar el artículo 253 Bis con la finalidad de aumentar las penas y especificar que el delito que se comete se llama
CAPÍTULO VI Delitos contra el Desarrollo Urbano	CAPÍTULO VI Delitos contra el Desarrollo Urbano	“ <b>corrupción inmobiliaria</b> ” de la

<sup>34</sup> Artículo 276 Quater del Código Penal del Distrito Federal. Asamblea Legislativa del Distrito Federal [ahora Congreso de la Ciudad de México]. (2002, última reforma 27 de agosto de 2025). Código Penal para el Distrito Federal. Gaceta Oficial de la Ciudad de México. <https://www.congresocdmx.gob.mx/media/documentos/9cd0cdef5d5adba1c8e25b34751cccfcca80e2c.pdf>

<sup>35</sup> Junta de Coordinación Política. (febrero 4, 2025.). Acuerdo Legislativo que aprueba la Agenda Legislativa de la LXIV Legislatura del Congreso del estado de Jalisco, febrero 4, 2025, de Congreso del estado de Jalisco, Sitio web: [https://infolej.congresoajalisco.gob.mx/guestbook/estados/R\\_154020.pdf](https://infolej.congresoajalisco.gob.mx/guestbook/estados/R_154020.pdf)



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

<p>[...]</p> <p>Artículo 253 Bis. Se impondrán de <del>dos</del> a <del>cuatro</del> años de prisión; destitución del empleo, cargo o comisión, e inhabilitación de uno, y hasta por tres años para desempeñar otro, y multa por el importe equivalente de mil a <del>tres</del> mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; a los servidores públicos que de manera <del>delosa</del>, contraviniendo la zonificación primaria o índice de edificación contenida en los planes de desarrollo urbano:</p> <p>(Sin correlativo)</p> <p>De la I a la III [...]</p> <p>(Sin correlativo)</p>	<p>[...]</p> <p>Artículo 253 Bis. Se impondrán de <b>tres a seis</b> años de prisión; destitución del empleo, cargo o comisión, e inhabilitación de <b>cinco</b>, y hasta por <b>diez</b> años para desempeñar otro, y multa por el importe equivalente de <b>dos mil a seis mil</b> veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; a los servidores públicos que <b>comentan el delito de corrupción inmobiliaria, con independencia de la comisión de cualquier otro delito o sanción relacionada.</b></p> <p><b>Comete el delito de corrupción inmobiliaria el servidor público que, contraviniendo la zonificación primaria o índice de edificación contenida en los planes de desarrollo urbano:</b></p> <p>De la I a la III [...]</p> <p>Tratándose de servidores públicos, la pena establecida se incrementará en una</p>	<p>misma forma en que ocurre en el Código Penal del Distrito Federal, vigente en la Ciudad de México.</p> <p>De igual forma, se busca agregar nuevos párrafos al artículo, primeramente con la finalidad de establecer un supuesto de agravante en el que se incrementan las penas al doble en caso de que debido a la comisión del delito se generen beneficios económicos al propio servidor público o a cualquier familiar o persona con la que este mantenga vínculos afectivos o económicos, de la misma forma en que se establece en el el Código Penal del Estado de Jalisco.</p> <p>También se agrega un nuevo párrafo en el mismo sentido que el anterior, pero con la finalidad penar al doble al servidor público que al beneficiarse económicamente por estas acciones ilícitas genere a su vez un</p>
---	---	--



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

<p>(Sin correlativo)</p>	<p>mitad cuando las conductas previstas en este artículo se realicen de forma dolosa o 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.</p> <p>Tratándose de servidores públicos, la pena establecida se incrementará al doble cuando ya sea a su nombre o al de un tercero, como producto de las conductas previstas en este artículo, se beneficie al adquirir, enajenar o</p>	<p>perjuicio a la comunidad, como pueden ser:</p> <p>I. La colusión para fijar precios de venta o renta.</p> <p>II. La adquisición masiva de viviendas en zonas marginadas y urbanas consolidadas.</p> <p>III. El uso de información privilegiada para obtener plusvalías superiores al 200%.</p> <p>IV. Que exista desplazamiento forzado de personas que habitaban con anterioridad la zona.</p> <p>Estos supuestos se relacionan directamente con las consecuencias que causan la corrupción inmobiliaria y la especulación inmobiliaria, en detrimento de las comunidades que habitan las zonas en las que ocurren estas situaciones.</p>
--------------------------	--	---



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

	<p>arrendar bienes inmuebles directamente relacionados con al caso en cuestión, con la finalidad de obtener una ganancia desproporcionada generando a su vez un perjuicio a la comunidad, como pueden ser:</p> <p>I. La colusión para fijar precios de venta o renta.</p> <p>II. La adquisición masiva de viviendas en zonas marginadas y urbanas consolidadas.</p> <p>III. El uso de información privilegiada para obtener plusvalías superiores al 200%.</p> <p>IV. Que producto de sus acciones exista un desplazamiento forzado de personas que habitaban con anterioridad la zona.</p>	
<p>Artículo 253 Ter.—Se impondrán de dos a cuatro años de prisión y multa por el importe equivalente de mil a tres mil veces el valor</p>	<p>Artículo 253 Ter. Cometan también el delito de corrupción inmobiliaria los propietarios de inmuebles, sus</p>	<p>Con la finalidad de homologar conceptos con la propuesta de reforma del 252 bis, se reforma el 253 ter, agregando</p>



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

<p>diario de la Unidad de Medida y Actualización; a los propietarios de inmuebles, sus promotores, representantes legales y constructores que de manera dolosa lleven a cabo acciones de urbanización, construcción o edificación, cuya autorización al momento de su ejecución viole la zonificación primaria o índice de edificación contenida en los planes de desarrollo urbano de centro de población y los planes parciales de desarrollo urbano.</p>	<p>promotores, representantes legales y constructores que lleven a cabo acciones de urbanización, construcción o edificación, cuya autorización al momento de su ejecución viole la zonificación primaria o índice de edificación contenida en los planes de desarrollo urbano de centro de población y los planes parciales de desarrollo urbano.</p>	<p><b>“corrupción inmobiliaria”</b> al parafraseo y eliminando las penas estipuladas, dado que se entiende que aplican las mismas penas establecidas en en 253 bis.</p>
---	--	---

Con la finalidad de dar cumplimiento a lo señalado por el artículo 142 de la ley orgánica del poder legislativo me permito realizar las siguientes manifestaciones:

a) **La necesidad y fines** que persigue esta iniciativa son:

Actualmente en el Estado de Jalisco ya existen legislaciones vigentes que buscan atacar esta problemática, sin embargo, las sanciones actuales para servidores públicos son insuficientes **y no mencionan al delito por el nombre de “corrupción inmobiliaria”**. Con la presente iniciativa se busca ampliar las sanciones, penas y supuestos por los cuales un servidor público comete dicho delito. Todo esto **con la finalidad de que menos servidores se vean atraídos por la posibilidad de cometer estas faltas graves al desarrollo urbano de la ciudad.**



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

- a) Las **repercusiones** de aprobarse la presente iniciativa serán las siguientes:

En el aspecto jurídico, la reforma tiene la finalidad de robustecer el artículo 253 Bis del Código Penal del Estado de Jalisco, **facilitando la persecución de la colusión en permisos irregulares por parte de servidores públicos**, con agravantes que alcanzan hasta 12 años de prisión ya sea por beneficio de familiares o personas con alguna relación sentimental o económica con el servidor público, por dolo del mismo, o **generar con su actuación un perjuicio grave a la comunidad en que se esté dando la colusión**. Las modificaciones van en el mismo sentido que el actual artículo 253 Bis que ya **sanciona violaciones en materia de permisos y modificaciones en los planes parciales, pero con penas insuficientes para disuadir casos como el que se vive en el Bosque de los Colomos**. Por otro lado, esta reforma requerirá de nuevos protocolos en los reglamentos municipales que tengan la finalidad de probar los vínculos afectivos o económicos de las personas beneficiadas con los servidores públicos con los que se coludieron, o las afectaciones graves a las comunidades producto de estos hechos.

En el aspecto económico, la iniciativa **generaría ahorros al Estado al penalizar la especulación que cuesta miles de millones en remediaciones urbanas**, como multas por construcciones sin licencia (1,438 en Guadalajara en un sexenio). De igual manera al penar a servidores públicos que producto de sus acciones causen la obtención de plusvalías superiores al 200% o la adquisición masiva de inmuebles, **buscamos generar un mercado más equitativo, atrayendo inversiones legítimas al mercado inmobiliaria, lo que a su vez puede combatir problemáticas existentes en el territorio como la financiarización de la vivienda, la gentrificación y la falta de quienes habitamos la AMG a rentas más accesibles**.

En el aspecto social, la reforma **promoverá la inclusión y protección de las comunidades que habitan la AMG, combatiendo el desplazamiento en colonias como Americana o Providencia**, en donde torres irregulares generan escasez de agua y inseguridad, **obligando a que se siga el procedimiento establecido en el Código Urbano del Estado de Jalisco que prevé la existencia de consultas públicas que tienen la finalidad de combatir las afectaciones al territorio, ya sean afectaciones en materia ecológica como ocurre en el Bosque de los Colomos, o en materia de social al reducir**



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

la desigualdad que afecta y desplaza a las familias de bajos ingresos en Guadalajara de sus lugares de origen.

De igual manera, esta iniciativa se alinea con lo estipulado en el artículo 4 de la Constitución Política del los Estados Unidos Mexicanos, garantizando el Derecho a la Vivienda, fortaleciendo a su vez la cohesión social y comunitaria y empoderando a los vecinos mediante la posibilidad de hacer denuncias que tengan respaldo por un marco jurídico menos flexible para los servidores públicos, lo que podría bajar la percepción de corrupción y los índices de casos de colusión entre servidores públicos y desarrolladores inmobiliarios en la AMG.

Por último, la reforma no implicaría un impacto significativo en el presupuesto estatal de Jalisco, ya que se limita a una modificación normativa en el Código Penal vigente, sin crear nuevas dependencias o procedimientos que impliquen gastos para el gobierno del Estado o los ayuntamientos. Experiencias como la adición del Artículo 276 quater en el Código Penal del Distrito Federal, que sigue vigente en la Ciudad de México, nos dan la pauta de que una reforma de estas características, no solo es viable, sino muy necesaria.

Por lo anteriormente expuesto, someto a la consideración de esta Asamblea la siguiente INICIATIVA DE LEY:

Que reforma los artículos 253 bis y 253 ter del Código Penal Para el Estado Libre y Soberano de Jalisco.

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforman los artículos 253 bis y 253 ter del Código Penal Para el Estado Libre y Soberano de Jalisco, para quedar como sigue:

CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE JALISCO

TITULO DECIMO SEPTIMO Delitos Contra el Patrimonio

CAPÍTULO VI Delitos contra el Desarrollo Urbano



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

[...]

Artículo 253 Bis. Se impondrán de **tres a seis** años de prisión; destitución del empleo, cargo o comisión, e inhabilitación de **cinco**, y hasta por **diez** años para desempeñar otro, y multa por el importe equivalente de **dos mil a seis mil** veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; a los servidores públicos que **comentan el delito de corrupción inmobiliaria, con independencia de la comisión de cualquier otro delito o sanción relacionada.**

**Comete el delito de corrupción inmobiliaria el servidor público que, contraviniendo la zonificación primaria o índice de edificación contenida en los planes de desarrollo urbano:**

De la I a la III [...]

Tratándose de servidores públicos, la pena establecida se incrementará en una mitad cuando las conductas previstas en este artículo se realicen de forma dolosa o 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.

Tratándose de servidores públicos, la pena establecida se incrementará al doble cuando ya sea a su nombre o al de un tercero, como producto de las conductas previstas en este artículo, se beneficie al adquirir, enajenar o arrendar bienes inmuebles directamente relacionados con el caso en cuestión, con la finalidad de obtener una ganancia desproporcionada generando a su vez un perjuicio a la comunidad, como pueden ser:

I. La colusión para fijar precios de venta o renta.

II. La adquisición masiva de viviendas en zonas marginadas y urbanas consolidadas.

III. El uso de información privilegiada para obtener plusvalías superiores al 200%.



GOBIERNO  
DE JALISCO

P O D E R  
LEGISLATIVO

SECRETARÍA  
DEL CONGRESO

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

**IV. Que producto de sus acciones exista un desplazamiento forzado de personas que habitaban con anterioridad la zona.**

Artículo 253 Ter. **Cometen también el delito de corrupción inmobiliaria** los propietarios de inmuebles, sus promotores, representantes legales y constructores que lleven a cabo acciones de urbanización, construcción o edificación, cuya autorización al

**ATENTAMENTE**

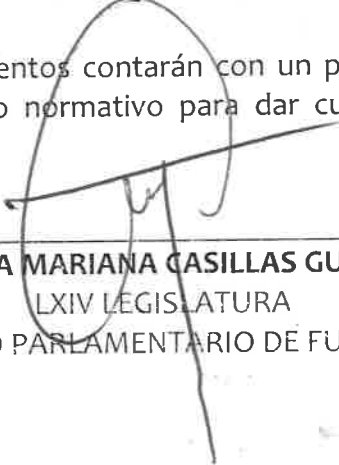
Salón de Sesiones del Palacio del Poder Legislativo.  
Guadalajara, Jalisco, a 31 de octubre de 2025.

momento de su ejecución viole la zonificación primaria o índice de edificación contenida en los planes de desarrollo urbano de centro de población y los planes parciales de desarrollo urbano.

**TRANSITORIOS.**

**PRIMERO.** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

**SEGUNDO.** Los ayuntamientos contarán con un plazo de 180 días hábiles para armonizar su marco normativo para dar cumplimiento al presente decreto.

  
\_\_\_\_\_  
**DIPUTADA MARIANA CASILLAS GUERRERO**  
LXIV LEGISLATURA  
GRUPO PARLAMENTARIO DE FUTURO



**GOBIERNO  
DE JALISCO**

**P O D E R  
LEGISLATIVO**

**SECRETARÍA  
DEL CONGRESO**

NÚMERO \_\_\_\_\_

DEPENDENCIA \_\_\_\_\_

La presente hoja de firmas forma parte de la iniciativa de Ley de la Diputada Mariana Casillas Cuerrero, que reforma los artículos 253 bis y 253 ter del Código Penal Para el Estado Libre y Soberano de Jalisco, con la finalidad de tipificar correctamente el delito de corrupción inmobiliaria con el fin de tutelar y garantizar el acceso a la vivienda adecuada.