

# *H. Congreso del Estado de Nuevo León*



## LXXVI Legislatura

**PROMOVENTE:** C. DIP. EDUARDO GAONA DOMÍNGUEZ Y LOS INTEGRANTES DEL GRUPO LEGISLATIVO MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVI LEGISLATURA.

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA POR ADICIÓN DE UN CAPÍTULO IX TER TITULADO "DELITOS EN CONTRA EL DESARROLLO URBANO" QUE CONTIENE LOS ARTÍCULOS 406 TER Y 406 TER 1, AL TÍTULO DÉCIMO NOVENO "DELITOS EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO" DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

**INICIADO EN SESIÓN:** 04 DE OCTUBRE DEL 2023

**SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES):** JUSTICIA Y SEGURIDAD PUBLICA

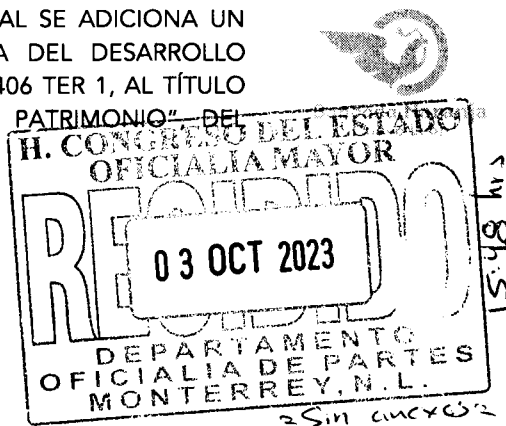
**Mtra. Armida Serrato Flores**

**Oficial Mayor**

\_\_\_\_\_

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE ADICIONA UN CAPÍTULO IX TER TITULADO "DELITOS EN CONTRA DEL DESARROLLO URBANO" QUE CONTIENE LOS ARTÍCULOS 406 TER Y 406 TER 1, AL TÍTULO DÉCIMO NOVENO "DELITOS EN RELACION CON EL PATRIMONIO", DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

DIP. MAURO GUERRA VILLARREAL  
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
P R E S E N T E.-



Quienes suscriben, Diputado Eduardo Gaona Domínguez e integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la LXXVI Legislatura de este H. Congreso, Diputadas Sandra Elizabeth Pámanes Ortiz, Norma Edith Benítez Rivera, Iraís Virginia Reyes de la Torre, Tabita Ortiz Hernández, Denisse Daniela Puente Montemayor, María Guadalupe Guidi Kawas y María del Consuelo Gálvez Contreras; y Diputados Carlos Rafael Rodríguez Gómez, Roberto Carlos Farías García y Héctor García García, con fundamento en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, someto a la consideración de esta Honorable Asamblea, la siguiente INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE ADICIONA UN CAPÍTULO IX TER TITULADO "DELITOS EN CONTRA DEL DESARROLLO URBANO" QUE CONTIENE LOS ARTÍCULOS 406 TER Y 406 TER 1, AL TÍTULO DÉCIMO NOVENO "DELITOS EN RELACION CON EL PATRIMONIO", DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

De acuerdo con el Artículo 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, presentamos de nueva cuenta la presente iniciativa para su estudio, análisis y dictamen, misma que fue dada de baja sin el estudio correspondiente con fundamento en el artículo 46 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, dentro del expediente 15696/LXXVI.

Continuando, la iniciativa se expresa en la siguiente:

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Una de las grandes tareas que tiene el estado es el de promover, garantizar y planificar las ciudades en el marco del desarrollo sustentable. El desarrollo urbano sustentable es planificar y desarrollar ciudades que satisfagan las necesidades del tiempo presente sin comprometer la capacidad de futuras generaciones para que puedan satisfacer sus propias necesidades.

Según la Organización de las Naciones Unidas se espera que para el 2030 la población que vive en ciudades aumente hasta en un 60 %<sup>1</sup>, lo cual conllevará un gran reto para los tres órdenes de gobierno y dotar a las ciudades de todos los servicios públicos necesarios como agua potable, alumbrado público, vialidades, recolección de basura, instituciones de educación, centros de salud, entre tantos otros.

Las grandes ciudades y las zonas metropolitanas son centros de gran crecimiento económico y contribuyen de manera muy importante al PIB mundial; según el INEGI en México, el estado de Nuevo León aporta el 8.0% del total del PIB nacional<sup>2</sup> por lo que se espera que el crecimiento industrial y poblacional siga en aumento en nuestro estado.

Uno de los problemas concomitantes del crecimiento de las ciudades es la falta de planeación y desarrollo sustentable en zonas urbanas o áreas metropolitanas como

---

<sup>1</sup> <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/>

<sup>2</sup> <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/pibe/PIBEntFed2020.pdf>

la de Monterrey, estos problemas tienen que ver con los asentamientos irregulares que dan origen a obstáculos para una vivienda digna, como son la falta de servicios públicos.

Según datos del Instituto de la Vivienda de Nuevo León se tienen contabilizados un total de 154 asentamientos irregulares en los que habitan cerca de 20 mil familias, aunque la cifra puede llegar a estimarse en 30 mil familias ya que aún no se censa la totalidad<sup>3</sup>.

Al hablar de asentamientos humanos, toma relevancia la Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, la cual versa sobre los ámbitos de competencia en esa materia:

*"ASENTAMIENTOS HUMANOS. VÍAS DE ANÁLISIS DE LOS ÁMBITOS DE COMPETENCIA EN ESA MATERIA.*

*La facultad constitucional concurrente en materia de asentamientos humanos prevista en el artículo 73, fracción XXIX-C, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, debe interpretarse en el contexto normativo que establece el sistema general de planeación del desarrollo nacional establecido en el artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, ya que estas facultades de planeación de los distintos niveles de gobierno no funcionan en una relación jerárquico-normativa o de distribución competencial,*

---

<sup>3</sup> <https://www.nl.gob.mx/boletines-comunicados-y-avisos/arranca-gobierno-de-nl-programa-para-regularizar-asentamientos>

*sino que tienen una injerencia directa en las políticas públicas desarrolladas por aquéllos, cuya autonomía tiene un impacto directo en la relación de la planeación de las distintas jurisdicciones. En este sentido, existen dos vías de análisis de los ámbitos de competencia en esta materia que son paralelas y complementarias: a) La normativa, que establece las relaciones jerárquicas o de división competencial de la que deriva la validez de las distintas disposiciones emitidas por los diferentes niveles de gobierno; y, b) La de los planes, programas y acciones relacionadas con la planeación que, si bien derivan y tienen una relación directa con la primera vertiente, se relacionan entre ellas de manera distinta a la validez, con criterios como congruencia, coordinación y ajuste."*<sup>4</sup>

El artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece el derecho humano a la vivienda digna y decorosa y en este mismo sentido el artículo 27 en el párrafo tercero se establece que:

*"... Se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas, y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población..."*

De igual manera en la agenda 2030 de Derechos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas se establece que se deben reconocer las economías inclusivas

---

<sup>4</sup> <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/161382>

y participativas para que existan modelos de crecimiento sostenible en las ciudades que sean amigables con el medio ambiente y que garanticen los derechos humanos como la educación y las viviendas adecuadas<sup>5</sup>.

En nuestra legislación local vigente, Nuevo León cuenta con una Ley de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano para el Estado de Nuevo León sin embargo siguen existiendo grandes lagunas normativas al no existir tipos penales para encuadrar conductas que alteren o pongan en riesgo el derechos humano al desarrollo sustentable, el derecho a la vivienda digna y el derecho a la ciudad entre otros, parte de esta problemática se debe principalmente a que los asentamientos humanos irregulares siguen siendo un fenómeno social y demográfico que surge de la necesidad de las personas para insertarse dentro del área metropolitana y siendo vulnerables se encuentran con engaños para ocupar predios que no cuentan con los permisos de la autoridad o que no cuentan con la factibilidad requerida para su correcto desarrollo.

Así tenemos que se han detectado asentamientos irregulares del Área Natural Protegida del Parque Nacional Cumbres<sup>6</sup> y algunos otros en el Ranchito en Guadalupe donde el mes de enero del 2022 el fuego consumió 103 tejabanos dejando a cientos de familias en un estado de vulnerabilidad y peligro.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> <https://www.ohchr.org/es/sdgs>

<sup>6</sup> <https://www.gob.mx/profepa/prensa/detecta-profepa-asentamientos-humanos-irregulares-dentro-de-anp-parque-nacional-cumbres-de-monterrey>

<sup>7</sup> <https://www.milenio.com/politica/gobierno-nl-detecta-450-asentamientos-rios-terrenos-federales>

En este sentido, la SCJN se pronunció mediante una Tesis Aislada, sobre el desarrollo urbano y la importancia del otorgamiento de permisos construcción:

*"ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DESARROLLO URBANO MUNICIPAL. LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO SON DE OBSERVANCIA OBLIGATORIA AL OTORGAR PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.*

*Mediante la planeación urbana y la expedición de normas, programas y planes, el Estado garantiza que la distribución geográfica de los individuos y sus actividades se verifique de forma ordenada y racional; por su parte, los Municipios tienen la atribución de formular los planes municipales de desarrollo urbano, que tendrán un carácter integral con el fin de propiciarlo; además, el uso de suelo y la construcción de inmuebles se encuentran sujetos al contenido de los planes referidos, los cuales definen los parámetros dentro de los cuales se verifica el desarrollo urbano de la demarcación política mediante la zonificación y normas de uso de suelo. De esta forma, la zonificación de un plan municipal define las condiciones específicas de cada zona, para imponer las medidas que se estimen necesarias, en aras de otorgar protección y seguridad para el correcto ordenamiento espacial de la población. En ese sentido, los planes aludidos pueden incluir normativa que regule cuestiones de zonificación en atención al adelanto de objetivos de diversas materias, tales como medio ambiente, protección civil, agua y transporte, entre otras, que son de cumplimiento obligatorio para las autoridades y los*

*particulares, al ser un referente que ordena cualquier construcción de obra pública y provisión de servicios."*<sup>8</sup>

En suma, esta iniciativa tiene como principal propósito establecer nuevos tipos penales y las sanciones correspondientes, con la finalidad de inhibir conductas para quienes fraccionan predios de una manera ilegal, por lo que se busca de esta manera evitar la conformación de nuevos asentamientos irregulares en sitios no aptos para el desarrollo urbano sustentable, lo cual conlleva una afectación patrimonial para aquellas personas que deseen adquirir un predio y al final del día no podrá ser habitado.

En mérito de lo expuesto, se somete a la consideración de esta Honorable Asamblea el siguiente proyecto de:

## DECRETO

ÚNICO. – Se Adiciona un Capítulo IX TER titulado "DELITOS EN CONTRA DEL DESARROLLO URBANO" que contiene los Artículos 406 TER y 406 TER 1, al Título Décimo Noveno "DELITOS EN RELACION CON EL PATRIMONIO", del Código Penal para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

### CAPÍTULO IX TER DELITOS EN CONTRA DEL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 406 TER. COMETE EL DELITO EN CONTRA DEL DESARROLLO URBANO:

---

<sup>8</sup> <https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2014925>



I.- AL QUE POR SÍ O POR INTERPÓSITA PERSONA, DIVIDA O FRACCIONE EN LOTES UN PREDIO, RÚSTICO O URBANO, YA SEA AJENO O PROPIO, CON O SIN CONSTRUCCIONES, SIN CONTAR CON EL PERMISO EMITIDO POR LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA O TENIÉNDOLO, NO RESPETE LAS ESPECIFICACIONES DE ESTE, CON EL OBJETO DE TRANSFERIR LA PROPIEDAD O LA POSESIÓN O CUALQUIER OTRO DERECHO RELACIONADO CON LOS LOTES FRACCIONADOS.

II.- AL QUE POR SÍ O POR INTERPÓSITA PERSONA, NO CUENTE CON LAS AUTORIZACIONES Y REQUISITOS DE URBANIZACIÓN CONTEMPLADOS POR LA NORMATIVIDAD RESPECTIVAS EN LA MATERIA, ACEPTEN DE PROPIA AUTORIDAD EN LOTE PROPIO, LA CONSTITUCIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS INTEGRADOS POR DOS O MÁS FAMILIAS, QUE COMPLEMENTAN EL SURGIMIENTO DE SOLICITUDES RESPECTO DE SU REGULARIZACIÓN. CUANDO SE TENGA CONOCIMIENTO DEL ASENTAMIENTO HUMANO IRREGULAR Y NO DENUNCIE EL HECHO ANTE EL FISCAL DEL MINISTERIO PÚBLICO, SE CONSIDERARÁ QUE EXISTE CONSENTIMIENTO POR PARTE DEL PROPIETARIO.

III.- AL QUE POR SÍ O POR INTERPÓSITA PERSONA, DAÑE, DESEQUE, OBSTRUYA O RELLENE CUERPOS DE AGUA, CAUCES NATURALES, DRENES PLUVIALES, ESCURRIMIENTOS Y HUMEDALES, CON EL PROPÓSITO DE APROVECHAR EL INCREMENTO DEL ÁREA UTILIZABLE DE UN PREDIO O UN FRACCIONAMIENTO, SIN CONTAR CON EL PERMISO NECESARIO DE LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA CORRESPONDIENTE PARA TAL EFECTO.

IV.- AL SERVIDOR PÚBLICO QUE EXPIDA AUTORIZACIONES, LICENCIAS, PERMISOS, O CUALQUIER OTRA DISPOSICIÓN ANÁLOGA, PERMITIENDO EL USO DEL SUELO O DE LA EDIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES, RESPECTO DE LOS LOTES PREVIAMENTE FRACCIONADOS SIN EL PERMISO DE LA

AUTORIDAD ADMINISTRATIVA CORRESPONDIENTE, O QUE CONTÁNDOSE CON ESTE NO SE HAYAN OBSERVADO LAS ESPECIFICACIONES DE ESTE, ASIMISMO EL FUNCIONARIO PÚBLICO QUE LOS OTORQUE SIN ESTAR AUTORIZADO PARA ELLO INCURRIRÁ EN ESTE DELITO.

V.- AL SERVIDOR PÚBLICO QUE VALIÉNDOSE DE SU ENCOMIENDA AUTORICE, EXPIDA U OTORQUE AUTORIZACIONES, LICENCIAS, PERMISOS O CUALQUIER OTRA DISPOSICIÓN ANÁLOGA, LA CUAL PERMITA LA DIVISIÓN O FRACCIONAMIENTO EN LOTES DE PREDIOS QUE REÚNAN LAS CONDICIONES EXIGIDAS POR LA NORMATIVIDAD APLICABLE, PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO VIGENTES EN EL ESTADO, O BIEN, QUE LOS EXPIDA SIN ESTAR AUTORIZADO PARA ELLO.

VI.- AL QUE HABIENDO CELEBRADO CONVENIO, CONTRATO, ASÍ COMO CUALQUIER OTRO INSTRUMENTO O FIGURA JURÍDICA SIMILAR CON ORGANISMOS GUBERNAMENTALES A FIN DE LLEVAR A CABO LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA DE LOTES DE FRACCIONAMIENTOS DE SU PROPIEDAD EN FAVOR DE LOS POSEEDORES, INCUMPLA CON LAS OBLIGACIONES ADQUIRIDAS EN VIRTUD DE ELLO U OBSTACULICE EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL INSTRUMENTO.

LAS CONDUCTAS MENCIONADAS EN LAS FRACCIONES ANTERIORES SERÁN SANCIONADAS DE ACUERDO A LO CONTEMPLADO EN EL ARTÍCULO 385 DEL PRESENTE CÓDIGO.

ADICIONALMENTE, LA SANCIÓN SE INCREMENTARÁ DE SEIS MESES HASTA DOS AÑOS, CUANDO LAS CONDUCTAS PREVISTAS ANTERIORMENTE, AFECTEN LAS ÁREAS PROTEGIDAS O DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA, O SE REALICEN RESPECTO DE ZONAS DE RIESGO, POLÍGONOS DE AMORTIGUAMIENTO, PROTECCIÓN Y SALVAGUARDA; DE IGUAL FORMA AQUELLAS CONSIDERADAS NO APTAS PARA LA VIDA DE ACUERDO A LA

NORMATIVIDAD APLICABLE, ASÍ COMO A LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

AUN Y CUANDO EL ADQUIRENTE NO HAYA PAGADO TOTAL O PARCIALMENTE EL PRECIO, LAS PENAS LE SERÁN APLICABLES A QUIEN LLEVE A CABO LA ENAJENACIÓN.

SERÁN NULAS LAS AUTORIZACIONES, LICENCIAS, PERMISOS O DISPOSICIONES ANÁLOGAS A LAS QUE HACEN REFERENCIA LAS FRACCIONES V Y VI DE ESTE ARTÍCULO.

ARTÍCULO 406 TER 1.- NO SE SANCIONARÁ ESTE DELITO:

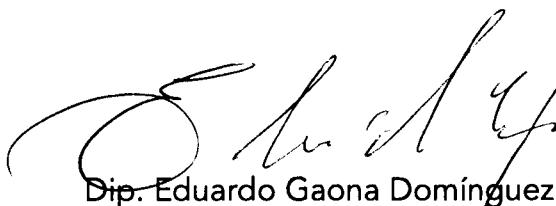
I. SI SE TRATA DE COMPRAVENTAS Y DONACIONES LLEVADAS A CABO ENTRE PARIENTES, EN LÍNEA ASCENDENTE HASTA EL SEGUNDO GRADO, DESCENDENTE HASTA EL TERCER GRADO, CÓNYUGES, CONCUBINOS Y ENTRE HERMANOS; Y

II. CUANDO SEA CON LA FINALIDAD DE DIVIDIR O FRACCIONAR EL LOTE CORRESPONDIENTE, OCURRIENDO COMO CONSECUENCIA DE LA ADJUDICACIÓN POR JUICIO, HERENCIA, PRESCRIPCIÓN O USUCAPIÓN, DIVISIÓN DE COPROPIEDAD QUE NO SIMULEN FRACCIONAMIENTO O POR LA CONSTITUCIÓN DEL MINIFUNDIO.

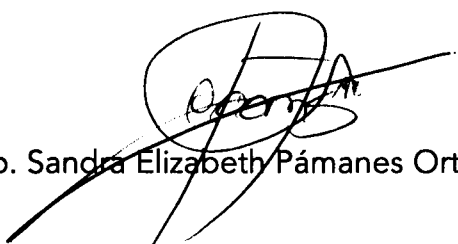
#### TRANSITORIOS

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

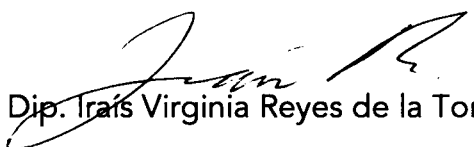
Dado en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León a los 03 días del mes de octubre de 2023.

  
Dip. Eduardo Gaona Domínguez




  
Dip. Sandra Elizabeth Pámanes Ortiz

Dip. Norma Edith Benítez Rivera

  
Dip. Irais Virginia Reyes de la Torre

Dip. Tabita Ortiz Hernández

  
Dip. Denisse Daniela Puente Montemayor

Dip. María Guadalupe Guidi Kawas

Dip. Carlos Rafael Rodríguez Gómez

Dip. Roberto Carlos Farías García

Dip. Héctor García García

Dip. María del Consuelo Gálvez Contreras

#### Integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano

#### H. Congreso del Estado de Nuevo León

LA PRESENTE FOJA FORMA PARTE DE LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA CUAL SE  
ADICIONA UN CAPÍTULO IX TER TITULADO "DELITOS EN CONTRA DEL DESARROLLO URBANO" QUE  
CONTIENE LOS ARTÍCULOS 406 TER Y 406 TER 1, AL TÍTULO DÉCIMO NOVENO "DELITOS EN RELACION  
CON EL PATRIMONIO", DEL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXVI LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

Oficio Núm. PL 4381/LXXVI  
Expediente Núm.17549/LXXVI

**C. DIP. EDUARDO GAONA DOMÍNGUEZ**  
**INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO**  
**MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVI LEGISLATURA**  
**PRESENTE. -**

Con relación a su escrito, presentado en conjunto con los integrantes del Grupo Legislativo Movimiento Ciudadano de la LXXVI Legislatura, mediante el cual presentan iniciativa de reforma por adición de un Capítulo IX Ter Titulado "Delitos en Contra el Desarrollo Urbano" que contiene los artículos 406 TER y 406 TER 1, al Título Décimo Noveno "Delitos en relación con el Patrimonio" del Código Penal para el Estado de Nuevo León, me permito manifestarle que el C. Presidente del H. Congreso del Estado de Nuevo León, conoció de su escrito dictando el siguiente acuerdo

**"Trámite: De enterado y de conformidad con lo establecido en los artículos 24 fracción III y 39 fracción IV del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso se turna a la Comisión de Justicia y Seguridad Pública, la cual es presidida por el C. Dip. Javier Caballero Gaona".**

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE  
Monterrey, N.L., a 04 de Octubre de 2023

  
**MTRA. ARMIDA SERRATO FLORES**  
**LA OFICIAL MAYOR**

*Fah C*



H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN  
LXXVI LEGISLATURA

OFICIALÍA MAYOR

Oficio Núm. PL 1563/LXXVI



**C. DIP. JAVIER CABALLERO GAONA**  
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE JUSTICIA Y SEGURIDAD PÚBLICA**  
**PRESENTE.-**

Por medio del presente, me permito informarle que en Sesión celebrada el día 4 de octubre del presente año, el C. Presidente del H. Congreso del Estado, turnó a la Comisión que Usted preside, los siguientes asuntos:

- Escrito signado por la C. Dip. Perla de los Ángeles Villarreal Valdez, integrante del Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional de la LXXVI Legislatura, mediante el cual presenta iniciativa de reforma al Artículo 339 del Código Penal para el Estado de Nuevo León, al cual le fue asignado el número de Expediente 17546/LXXVI.
- Escrito presentado por el C. Dip. Eduardo Gaona Domínguez y los integrantes del Grupo Legislativo Movimiento Ciudadano de la LXXVI Legislatura, mediante el cual presentan iniciativa de reforma por adición de un Capítulo IX Ter Titulado "Delitos en Contra el Desarrollo Urbano" que contiene los artículos 406 TER y 406 TER 1, al Título Décimo Noveno "Delitos en relación con el Patrimonio" del Código Penal para el Estado de Nuevo León, al cual le fue asignado el número de Expediente 17549/LXXVI.

Al respecto, se informa que dicha documentación ha sido previamente digitalizada y se ofrece para su descarga a través del Código QR aquí proporcionado, mismo que permanecerá habilitado por los próximos 7 días naturales.

Reitero a Usted mi consideración y respeto.

ATENTAMENTE  
Monterrey, N.L., a 4 de octubre de 2023

  
**MTRA. ARMIDA SERRATO FLORES**  
**LA OFICIAL MAYOR**

c.c.p. archivo  
LNCA/JMMM

