

Año: 2025

Expediente: 19652/LXXVII

# H. Congreso del Estado de Nuevo León



## LXXVII Legislatura

**PROMOVENTE:** C. DIP. CARLOS ALBERTO DE LA FUENTE FLORES, COORDINADOR DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL DE LA LXXVII LEGISLATURA Y EL C. DAVID DE LA PEÑA MARROQUÍN, PRESIDENTE DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO, NUEVO LEÓN

**ASUNTO RELACIONADO:** PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA Y ADICIÓN A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN. SE TURNA CON CARÁCTER URGENTE.

**INICIADO EN SESIÓN:** 18 DE MARZO DE 2025

**SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES):** INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO..

Mtro. Joel Treviño Chavira

Oficial Mayor

**DIP. LORENA DE LA GARZA VENECIA  
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL  
ESTADO DE NUEVO LEÓN  
P R E S E N T E.-**



El suscrito Diputado Carlos Alberto de la Fuente Flores, David de la Peña Marroquín Presidente Municipal de Santiago, Nuevo León, y los Diputados integrantes del Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional de la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, los artículos 102 y 103 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, nos permitimos proponer a esta Asamblea, la siguiente iniciativa con proyecto de Decreto que reforma y adiciona diversas disposiciones del Código Civil para el Estado de Nuevo León y a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, conforme a la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Para el Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional, es necesario procurar las medidas necesarias para garantizar que los servicios de comercialización que realicen proveedores que tengan el carácter de fraccionadores y constructores, que intervengan en la venta al público en el Estado de inmuebles destinados a casa habitación, lo anterior a

fin de establecer la equidad y la seguridad jurídica dentro de dichas relaciones comerciales y contractuales, evitando así posibles abusos en perjuicio de los consumidores.

En Acción Nacional, asumimos la responsabilidad legislativa en la conducción de los procesos urbanos y metropolitanos, orientando y controlando los mercados inmobiliarios, facilitando el acceso a vivienda digna y disminuyendo la especulación inmobiliaria para legislar en materia de contratos de preventa en la compraventa de bienes inmuebles, con el objetivo de recuperar y redistribuir las plusvalías que genera la acción planificadora y la obra pública.

En nuestro Grupo Legislativo, consideramos que en el Estado de Nuevo León es necesario regular de forma armónica los diferentes conceptos que establece el Código Civil de la entidad y considerar lo dispuesto en otros ordenamientos en materia de normalización, vivienda social y desarrollo urbano, en la prestación de los servicios de comercialización de inmuebles destinados a casa habitación, entre otros, para efectos de proteger los intereses de los consumidores.

Ahora bien, este Poder Legislativo, deberá tomar en cuenta al momento de entrar al estudio y análisis de la presente iniciativa, que la construcción de vivienda vertical en Monterrey y su área metropolitana está en su punto máximo, los estudios indican que, en la actualidad,

cerca de 25% de las personas que busca casa en los segmentos medio y alto, prefiere los departamentos, especialistas en la materia afirman que a razón de este crecimiento inmobiliario la gente está buscando habitar más cerca de donde trabajan, estudian, se divierten o acuden a realizar sus compras, ante ello, la demanda de vivienda vertical ha estado creciendo desde hace algunos años en esta ciudad y su área metropolitana.

Es convicción de nuestro Grupo Legislativo, que los habitantes quieren estar más cerca de donde siempre han hecho su vida, y ante ello, el tema de la ubicación es uno de los valores agregados que ofrecen los diversos complejos verticales que se construyen en la ciudad, los especialistas afirman que otros de los factores que favorece la construcción de departamentos es la escasez de tierra en buenas ubicaciones para desarrollar vivienda tradicional.

A decir de nuestra propuesta legislativa, el Código Civil y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, carecen de los instrumentos normativos para regular la preventa en la compraventa de bienes inmuebles.

En el presente instrumento legislativo, se reconoce el fenómeno metropolitano como parte del desarrollo urbano dentro del contexto de la planeación de nuestro Estado, estableciendo mecanismos

legislativos para lograr otorgar certeza y seguridad jurídica a los consumidores, por ello, la necesidad de un nuevo marco jurídico que regule la preventa en la compraventa de bienes inmuebles.

Pero, además pretendemos evitar la venta de inmuebles destinados a vivienda que no cuenten, previamente, con las autorizaciones, licencias o permisos correspondientes a la propiedad privada, a fin de garantizar la seguridad jurídica, de conformidad con lo dispuesto en los presentes ordenamientos que proponemos reformar, pero al mismo tiempo, es nuestra convicción se otorga seguridad jurídica al mercado inmobiliario.

En este contexto, la ciudad de Monterrey y su área metropolitana, vive una incertidumbre jurídica, en la que empresas inmobiliarias ofertan bienes inmuebles destinados para vivienda, situación que se agudiza al no contar con los recursos económicos para financiar sus proyectos inmobiliarios, y además pudiesen carecer de los permisos, autorizaciones o concesiones para poder comercializar sus bienes inmuebles, lo anterior hace que tengan en el mejor de los casos reembolsar las cantidades que les fueron entregadas, perdiendo el consumidor el valor adquisitivo de su dinero, en el cual se pone en riesgo su patrimonio.

Por ello, consideramos fundamental que desde este Poder Legislativo se protejan los derechos de las y los compradores de viviendas. Por lo que afirmamos que la presente iniciativa es oportuna, responsable y

fundamental en su importancia, ya que faculta a los municipios a evitar la venta y preventa de vivienda, conjuntos urbanos o desarrollos habitacionales que no hayan demostrado tener todas las autorizaciones, trámites y licencias en regla, de manera previa a la compraventa, pero que además no garanticen la solvencia y liquidez en los proyectos inmobiliarios.

Dicha iniciativa, fue motivo de una mesa de trabajo en la Comisión de Infraestructura y Desarrollo Urbano el pasado 25 de abril de 2024, a la cual le correspondió el expediente legislativo 18131/LXXVI Legislatura, en dicha mesa de trabajo, resaltamos los comentarios de los siguientes ciudadanos:

### **Ramiro Guzmán CANADEVI**

- No observa diversidad de casos de fraude con preventas.
- Caso CREARE, defraudó a mucha gente. Defraudaba gente sin tener permisos.

Considera que solo debe de modificarse el Código Civil, ya que la Ley de Asentamientos Local ya prevé **candados** de venta, según lo previsto en los artículos 271, 300 y 319 dela Ley de Asentamientos Humanos local.

### **Gustavo González Fuentes- Notario Público 22.**

- Figura legal “Oferta de compra”: Acto disfrazado de un contrato legal de compra-venta, donde no vincula a la parte vendedora a su obligación, pero sí a la parte compradora.

### **Luis Alonso Pérez Barraza- Notario Pública 143.**

- Hay que distinguir entre la intención de fraude y la mala planeación o un mal resultado de un proyecto financiero.
- Concepto de Preventa para el desarrollador, significa la capital semilla, como la viabilidad financiera que le permitirá al desarrollador poder acceder a un contrato de crédito.
- Frenar preventas, significa frenar esa parte del 50% del financiamiento.
- Propone colegiación obligatoria, que cualquier persona que quiera hacer un desarrollo inmobiliario deberá ser miembro de algunas de las cámaras.
- Propone que el desarrollo transparente todos los permisos a comprador.
- Existen pólizas de seguros, para la persona que otorga dinero en una preventa.
- Establecer “Permiso de Ventas”, porque se habla de manera general.

**Miguel Cañazo- Integrante de CANDEVI**

- Todos los desarrolladores están obligados a tener contratos autorizados por la PROFECO.

**Enrique Zamora- Centro Bancario de la Comisión Jurídica.**

- España tiene regulado las Preventas.
- Establecer el fraude en materia penal.

Por las anteriores consideraciones sometemos ante este Poder Legislativo, el siguiente proyecto de:

**DECRETO**

**PRIMERO.** – Se adicionan los artículos 2141 Bis, 2141 Bis 1, 2141 Bis 2, 2141 Bis 3 y 2141 Bis 4 todos del Código Civil para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

**Artículo 2141 Bis. - La venta anticipada o preventa en la compraventa de bienes inmuebles, es el acuerdo de voluntades entre el vendedor y el comprador sujeto a una condición suspensiva consistente en que el vendedor se obliga a construir un inmueble y el comprador acuerda realizar un pago anticipado por concepto de la contraprestación.**

**Artículo 2141 Bis 1.-** Antes de iniciar con la venta anticipada o preventa en la compraventa de bienes inmuebles el vendedor deberá garantizar y exhibir al comprador y a las autoridades municipales correspondientes el fideicomiso o cualquier otro instrumento financiero en el que justifique y acredite que cuenta con el setenta y cinco por ciento de los recursos económicos del proyecto inmobiliario.

Además, el vendedor se obligará a constituir fianza o garantía hipotecaria suficiente para garantizar cualquier daño al iniciar la celebración de contratos de preventa en la compra venta, en proporción al área enajenada.

**Artículo 2141 Bis 2.-** El enganche, anticipo o cualquier otro concepto que entregue el comprador al vendedor con motivo de la venta anticipada o preventa en la compraventa de bienes inmuebles es la cantidad inicial pagada por el comprador al vendedor en el momento de celebración del contrato para asegurar la venta del inmueble, y que en conjunto con los demás abonos o amortizaciones estipulados forman parte del precio total del inmueble.

**Artículo 2141 Bis 3.- Si por causa de fuerza mayor, caso fortuito o fuerza insuperable, la venta anticipada o preventa en la compra venta, no llega a concluirse, el vendedor deberá restituir al comprador el enganche, anticipo o cualquier concepto señalado en el artículo anterior con los intereses que pacten las partes en el contrato de venta anticipada o preventa de bien inmueble, en un plazo no mayor a 30 días.**

**Lo anterior, sin menoscabo del pago de una indemnización, daño o perjuicio, penalización o posible bonificación que el comprador pudiera reclamar de conformidad con las disposiciones aplicables por causas imputables al vendedor.**

**Artículo 2141 Bis 4.- En el acuerdo de voluntades de la venta anticipada o preventa en la compra venta de bienes inmuebles, deberán establecerse, además de las modalidades de la compraventa señaladas en este Código, fecha, lugar, monto y conceptos de los pagos efectuados al vendedor.**

**SEGUNDO.** - Se adicionan las fracciones XII, XIII y XIV al artículo 214 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue: