

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. JOSÉ LUIS GARZA GARZA, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA Y LIC. EUGENIO MONTIEL AMOROSO, DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE NUEVO LEÓN

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN CON EL FIN DE INCORPORAR ATRIBUCIONES PARA LA ATENCIÓN DE DAÑOS HABITACIONALES DERIVADOS DE CONTINGENCIAS.

INICIADO EN SESIÓN: 06 DE AGOSTO DEL 2025

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): COMISIÓN DE LEGISLACIÓN.

Mtro. Joel Treviño Chavira

Oficial Mayor



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA



Partido Naranja
Nuevo León



**PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**

Los suscritos **DIPUTADO JOSÉ LUIS GARZA GARZA**, integrante del Grupo Legislativo Movimiento Ciudadano de la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León y **LIC. EUGENIO MONTIEL AMOROSO**, Director General del Instituto de la Vivienda de Nuevo León; en términos de los artículos 8, 68, 86, 87 y 88 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León y; 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, sometemos a la consideración de esta Honorable Asamblea, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, A FIN DE INCORPORAR ATRIBUCIONES PARA LA ATENCIÓN DE DAÑOS HABITACIONALES DERIVADOS DE CONTINGENCIAS**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda digna constituye un derecho humano consagrado en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos¹. Además, en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, el derecho humano a una “vivienda adecuada, digna y decorosa” se reconoce en el artículo 35, en concordancia con lo dispuesto en su artículo 14, el cual establece que el Estado y sus municipios llevarán a cabo acciones coordinadas, entre sí y con la Federación, en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda adecuada, digna y decorosa.

Asimismo, la vivienda ha sido reconocida como parte del derecho a un nivel de vida

¹ “Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”.

adecuado desde 1948, a través del artículo 25² de la Declaración Universal de Derechos Humanos, y en diversos tratados internacionales de los que México es parte, tal como se desprende del numeral 1, del artículo 11 del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas de 1966³. Este derecho no se limita al acceso a una edificación, sino que implica la disponibilidad de una vivienda segura, habitable, accesible y ubicada en condiciones adecuadas, como lo establece la Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas⁴.

De lo anterior se desprende que el Estado mexicano, en sus distintos órdenes de gobierno, tiene el deber de garantizar este derecho. Este mandato no debe interpretarse de manera restrictiva, y los Estados, acorde con sus facultades, deben garantizarlo mediante medidas legislativas, administrativas y presupuestarias adecuadas, especialmente frente a situaciones extraordinarias que pongan en riesgo la integridad, el patrimonio o la vida de las personas.

En este contexto, los desastres naturales, emergencias y siniestros habitacionales constituyen eventos que pueden provocar la pérdida total o parcial de viviendas, afectando principalmente a personas en condiciones de vulnerabilidad socioeconómica.

En el estado de Nuevo León, se han documentado diversos casos recientes que visibilizan esta problemática. El pasado 4 de marzo de 2025, se registró un incendio en una vivienda de la colonia 2 de Mayo, en Guadalupe, que colapsó parte de la estructura y dejó sin hogar a una familia⁵. Otro hecho ocurrió el 21 de mayo de 2025, cuando una familia de la colonia Nuevo San Rafael perdió su patrimonio a causa de un incendio originado por una veladora⁶.

² <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

³ <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

⁴ <https://www.mre.gov.py/simoreplus/Adjuntos/Informes/CESCR%20N%C2%BA%204.pdf>

⁵ <https://www.posta.com.mx/nuevo-leon/explosion-provoca-incendio-y-colapso-de-casa-en-guadalupe/v-vl2007527>

⁶ <https://www.info7.mx/nuevoleon/provocan-veladoras-incendio-en-vivienda-en-guadalupe/v3697862855>

En ambos casos, las víctimas quedaron en estado de indefensión habitacional, sin acceso a mecanismos institucionales que les permitieran recuperar su vivienda o acceder a soluciones temporales.

Estos hechos, lejos de ser excepcionales, son reflejo de una realidad extendida en la entidad. En Salinas Victoria, las lluvias atípicas de septiembre de 2024 afectaron a más de 220 viviendas, con pérdidas económicas superiores a los 10 millones de pesos⁷. En Montemorelos, un sismo registrado el 11 de mayo de 2025 causó grietas estructurales en varias casas del centro histórico⁸. En Apodaca y San Nicolás, se han reportado incendios originados por cortocircuitos o sobrecargas eléctricas, con afectaciones materiales irreversibles para las familias damnificadas⁹.

Esta serie de acontecimientos evidencia la necesidad de fortalecer el marco jurídico del Instituto de la Vivienda de Nuevo León, ya que, si bien, esta entidad tiene como función primordial promover y facilitar el acceso a la vivienda social, la realidad es que su legislación vigente no contempla de forma expresa la atención a personas damnificadas por contingencias de esta naturaleza. Ello limita su capacidad institucional para implementar programas de reconstrucción o rehabilitación habitacional, o para gestionar fondos específicos que permitan apoyar de manera efectiva a quienes han perdido su hogar.

En ese sentido, la presente iniciativa propone reformar la Ley del Instituto de la Vivienda del Estado de Nuevo León para incorporar, entre sus atribuciones, la de diseñar y ejecutar programas orientados a la rehabilitación, reconstrucción o mejoramiento de viviendas afectadas por emergencias, desastres o siniestros habitacionales, así como impulsar fondos, subsidios o mecanismos financieros dirigidos a enfrentar este tipo de contingencias, con especial énfasis en personas en situación de vulnerabilidad.

⁷ <https://www.milenio.com/estados/aumentan-casas-afectadas-inundaciones-salinas-victoria>

⁸ <https://www.elhorizonte.mx/nuevoleon/sismo-en-montemorelos-deja-danos-estructurales-en-domicilios/v9079534835>

⁹ <https://www.elnorte.com/provoca-cortocircuito-incendio-de-casa-en-apodaca/ar2523763>

Asimismo, se propone la adición de los artículos 23 Bis y 23 Ter a la Ley del Instituto de la Vivienda del Estado, con el propósito de fortalecer la función social del Instituto y garantizar condiciones más equitativas para el acceso a una vivienda adecuada, digna y decorosa.

El artículo 23 Bis establece la exención del pago de impuestos, derechos o contribuciones estatales y municipales aplicables a los contratos, operaciones y trámites relacionados con el desarrollo y ejecución de programas de vivienda que lleve a cabo el Instituto, directamente o en coordinación con otras entidades públicas o privadas. Esta medida no se plantea como un beneficio institucional, sino como un mecanismo para trasladar directamente ese ahorro a las personas beneficiarias, dado que dichos costos representan una carga significativa para las familias de escasos recursos. Por lo tanto, su reducción permitirá ampliar el acceso a soluciones habitacionales dignas, disminuir la informalidad y la vulnerabilidad jurídica de la vivienda, y mejorar la calidad de vida de los sectores más vulnerables.

Por otro lado, el artículo 23 Ter dispone la inembargabilidad de los bienes del Instituto destinados al cumplimiento de su objeto institucional, con excepción de las garantías hipotecarias previstas por la Ley. Esta salvaguarda jurídica busca proteger el patrimonio público dedicado a la política habitacional, asegurando que los bienes inmuebles destinados para atender a la población vulnerable no puedan ser afectados por acciones legales que comprometan la continuidad y eficacia.

Por último, la Ley Orgánica de la Administración Pública para el Estado de Nuevo León, publicada mediante Decreto No. 006 en octubre de 2021¹⁰, reconfiguró la estructura orgánica del Poder Ejecutivo Estatal, generando cambios sustanciales en la denominación y atribuciones de diversas secretarías que integran la Junta de Gobierno del Instituto de la Vivienda. Entre los cambios más relevantes se encuentran:

¹⁰ https://sistec.nl.gob.mx/Transparencia_2015/Archivos/AC_0001_0007_00169925_000001.pdf

1. La desaparición de la Secretaría de Obras Públicas y la reasignación de sus atribuciones, primero a la Secretaría de Infraestructura y posteriormente a la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana.
2. La redistribución de competencias de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, dividiendo sus funciones entre la Secretaría de Medio Ambiente, en materia ambiental, y la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, en materia de desarrollo urbano y movilidad.

En ese sentido, la Ley del Instituto de la Vivienda del Estado de Nuevo León mantiene una integración desactualizada de su Junta de Gobierno, que no se corresponde con la estructura administrativa actualmente vigente. Por ello, resulta indispensable actualizar su composición, con el propósito de asegurar una conformación institucional alineada con la estructura orgánica vigente del Poder Ejecutivo Estatal, lo cual permitirá una mejor coordinación interinstitucional y una toma de decisiones administrativas más eficiente.

Con estas reformas, se dota al Instituto de herramientas jurídicas que le permitan actuar de manera proactiva y en coordinación con otras autoridades, fomentando una gestión eficiente de los recursos, una planeación estratégica de los objetivos en materia de vivienda y una atención oportuna a las personas afectadas por contingencias como las anteriormente señaladas.

Como representantes y servidores públicos, refrendamos nuestro compromiso con las familias que han perdido sus hogares y patrimonio por causas fuera de su control. Esta propuesta es una respuesta directa a su realidad, y un esfuerzo legislativo por cerrar las brechas de desigualdad que se acentúan en momentos de crisis.

Para una mejor visualización a la iniciativa, se presenta el siguiente cuadro comparativo:

LEY DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE NUEVO LEÓN

TEXTO VIGENTE	TEXTO QUE SE PROPONE
<p>Artículo 3.- El objeto del Instituto consiste en:</p> <p>I. Promover, coordinar e impulsar los programas de construcción de la vivienda de interés social en Nuevo León, enfocados principalmente a la atención de la población de escasos recursos económicos.</p> <p>Los programas de vivienda de interés social incluirán acciones de financiamiento, de licitación para la construcción, adquisición, remodelación, ampliación y mejora de la vivienda;</p> <p>II a III...</p>	<p>Artículo 3.- El objeto del Instituto consiste en:</p> <p>I. Promover, diseñar, coordinar, impulsar y ejecutar programas de vivienda de interés social en el Estado, enfocados principalmente en la atención de personas de escasos recursos económicos o en situación de vulnerabilidad derivada de emergencias, desastres naturales o siniestros habitacionales, a fin de garantizar su derecho a una vivienda adecuada, digna y decorosa.</p> <p>Los programas de vivienda de interés social podrán comprender acciones de financiamiento, licitación, construcción, arrendamiento, adquisición, remodelación, ampliación, rehabilitación, reconstrucción y mejoramiento de viviendas;</p> <p>II a III...</p>
<p>Artículo 4.- Para cumplir su objeto el Instituto tendrá las siguientes atribuciones:</p> <p>I. Coordinar las acciones e inversiones que realice el Ejecutivo Estatal para el estudio, planeación, formulación de proyectos y ejecución de programas de vivienda urbana o rural destinados predominantemente a la población de escasos recursos económicos;</p>	<p>Artículo 4.- Para cumplir su objeto el Instituto tendrá las siguientes atribuciones:</p> <p>I. Coordinar las acciones e inversiones que realice el Ejecutivo Estatal para el estudio, planeación, formulación de proyectos y ejecución de programas de vivienda urbana o rural destinados predominantemente a la población de escasos recursos</p>



<p>II. Optimizar y racionalizar la aplicación de los recursos destinados a la solución del problema de la vivienda de Nuevo León, de manera que se extiendan los beneficios de una vivienda digna y decorosa, al mayor número de familias;</p> <p>III a VII...</p> <p>VIII. Detectar y atraer hacia el Estado de Nuevo León el mayor volumen posible de financiamiento para vivienda, enfocado a programas públicos o privados, con posibilidad de crear instrumentos innovadores para la captación de recursos a fin de proporcionar una vivienda digna a la población;</p> <p>IX a XXIII...</p> <p>XXIV. Las demás que establezca esta Ley, otros ordenamientos legales y el Reglamento Interior del Instituto.</p>	<p>económicos, o personas en situación de vulnerabilidad afectadas por contingencias;</p> <p>II. Optimizar y racionalizar la aplicación de los recursos destinados a la solución del problema de la vivienda de Nuevo León, de manera que se extiendan los beneficios de una vivienda adecuada, digna y decorosa, al mayor número de familias;</p> <p>III a VII...</p> <p>VIII. Detectar y atraer hacia el Estado de Nuevo León el mayor volumen posible de financiamiento para vivienda, enfocado a programas públicos o privados, con posibilidad de crear instrumentos innovadores para la captación de recursos a fin de proporcionar una vivienda adecuada, digna y decorosa a la población;</p> <p>IX a XXIII...</p> <p>XXIV. Formular y ejecutar, de manera directa o en coordinación con autoridades de los distintos órdenes de gobierno u organismos públicos o privados, programas y acciones para la rehabilitación, reconstrucción o mejoramiento de viviendas, dirigidos a personas en situación de vulnerabilidad que hayan resultado afectadas por emergencias, desastres, siniestros habitacionales u otras contingencias que incidan negativamente en el goce del derecho a una vivienda adecuada,</p>
---	--

	<p>digna y decorosa; y</p> <p>XXV. Las demás que establezca esta Ley, otros ordenamientos legales y el Reglamento Interior del Instituto.</p>
<p>Artículo 10.- El Gobierno del Instituto estará a cargo de una Junta de Gobierno que será la autoridad suprema, la cual se integrará de la siguiente manera:</p> <p>I a III ...</p> <p>IV. Vocal: El Secretario de Desarrollo Económico del Estado;</p> <p>V. Vocal: El Secretario de Obras Públicas del Estado de Nuevo León;</p> <p>VI. Vocal: El Secretario de Desarrollo Sustentable, y</p> <p>VII. Vocal: El Director General de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, IPD.</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p>	<p>Artículo 10.- El Gobierno del Instituto estará a cargo de una Junta de Gobierno que será la autoridad suprema, la cual se integrará de la siguiente manera:</p> <p>I a III ...</p> <p>IV. Vocal: El Secretario de Economía;</p> <p>V. Vocal: El Secretario de Movilidad y Planeación Urbana;</p> <p>VI. Vocal: El Director General de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, IPD.</p> <p>VII. SE DEROGA</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>...</p>
<p>Artículo 17.- El Director General del Instituto de la Vivienda de Nuevo León tendrá las siguientes atribuciones:</p> <p>I a IV...</p> <p>V. Promover, coordinar, ejecutar y</p>	<p>Artículo 17.- El Director General del Instituto de la Vivienda de Nuevo León tendrá las siguientes atribuciones:</p> <p>I a IV...</p> <p>V. Promover, coordinar, ejecutar y</p>



administrar los programas y acciones para la adquisición o construcción de vivienda, y para el mejoramiento de las casas habitación ya existentes en el Estado de Nuevo León, de conformidad con los ordenamientos jurídicos vigentes; VI a XVI ...	administrar los programas, acciones y recursos para la adquisición o construcción de vivienda, para el mejoramiento de las casas habitación ya existentes en el Estado de Nuevo León y rehabilitación o reconstrucción derivado de contingencias , de conformidad con los ordenamientos jurídicos vigentes; VI a XVI...
SIN CORRELATIVO	<p>Artículo 23 Bis.- Los contratos, operaciones y trámites relacionados con el desarrollo y ejecución de programas de vivienda que lleve a cabo el Instituto, directamente o en coordinación con otras entidades públicas o privadas, estarán exentos del pago de cualquier clase de impuestos, derechos o contribuciones estatales o municipales.</p> <p>Artículo 23 Ter.- Serán inembargables los bienes del Instituto afectados directamente al cumplimiento de su objeto, exceptuando el caso de que el embargo procediera para hacer efectiva una garantía hipotecaria.</p>

Por todo lo expuesto, se somete a la consideración de esta Soberanía el siguiente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se reforman la fracción I del artículo 3, las fracciones I, II, VIII y XXIV del artículo 4, las fracciones IV, V y VI del artículo 10, y la fracción V del artículo 17; **se adicionan** una fracción XXV al artículo 4, un artículo 23 Bis y un artículo 23 Ter; y **se deroga** la fracción VII del artículo 10, todos de la **Ley del Instituto de la Vivienda del Estado de Nuevo León**, para quedar como sigue:

Artículo 3.- El objeto del Instituto consiste en:

I. Promover, **diseñar**, coordinar, impulsar y ejecutar programas de vivienda de interés social en **el Estado**, enfocados principalmente en la atención de **personas de escasos recursos económicos o en situación de vulnerabilidad derivada de emergencias, desastres naturales o siniestros habitacionales**, a fin de garantizar su derecho a una vivienda adecuada, digna y decorosa.

Los programas de vivienda de interés social podrán comprender acciones de financiamiento, licitación, construcción, arrendamiento, adquisición, remodelación, ampliación, **rehabilitación, reconstrucción y mejoramiento de viviendas**;

II a III ...

Artículo 4.- Para cumplir su objeto el Instituto tendrá las siguientes atribuciones:

I. Coordinar las acciones e inversiones que realice el Ejecutivo Estatal para el estudio, planeación, formulación de proyectos y ejecución de programas de vivienda urbana o rural destinados predominantemente a la población de escasos recursos económicos o **personas en situación de vulnerabilidad afectadas por contingencias**;

II. Optimizar y racionalizar la aplicación de los recursos destinados a la solución del problema de la vivienda de Nuevo León, de manera que se extiendan los beneficios de una vivienda **adecuada, digna y decorosa**, al mayor número de familias;

III a VII...

VIII. Detectar y atraer hacia el Estado de Nuevo León el mayor volumen posible de



financiamiento para vivienda, enfocado a programas públicos o privados, con posibilidad de crear instrumentos innovadores para la captación de recursos a fin de proporcionar una vivienda **adecuada, digna y decorosa** a la población;

IX a XXIII...

XXIV. Formular y ejecutar, de manera directa o en coordinación con autoridades de los distintos órdenes de gobierno u organismos públicos o privados, programas y acciones para la rehabilitación, reconstrucción o mejoramiento de viviendas, dirigidos a personas en situación de vulnerabilidad que hayan resultado afectadas por emergencias, desastres, siniestros habitacionales u otras contingencias que incidan negativamente en el goce del derecho a una vivienda adecuada, digna y decorosa; y

XXV. Las demás que establezca esta Ley, otros ordenamientos legales y el Reglamento Interior del Instituto.

Artículo 10.- El Gobierno del Instituto estará a cargo de una Junta de Gobierno que será la autoridad suprema, la cual se integrará de la siguiente manera:

I a III ...

IV. Vocal: El Secretario de Economía;

V. Vocal: El Secretario de Movilidad y Planeación Urbana;

VI. Vocal: El Director General de Servicios de Agua y Drenaje de Monterrey, IPD.

...

...
...
Artículo 17.- El Director General del Instituto de la Vivienda de Nuevo León tendrá las siguientes atribuciones:

I a IV...

V. Promover, coordinar, ejecutar y administrar los programas, **acciones y recursos** para la adquisición o construcción de vivienda, para el mejoramiento de las casas habitación ya existentes en el Estado de Nuevo León y **rehabilitación o reconstrucción derivado de contingencias**, de conformidad con los ordenamientos jurídicos vigentes;

VI a XVI...

Artículo 23 Bis.-Los contratos, operaciones y trámites relacionados con el desarrollo y ejecución de programas de vivienda que lleve a cabo el Instituto, directamente o en coordinación con otras entidades públicas o privadas, estarán exentos del pago de cualquier clase de impuestos, derechos o contribuciones estatales o municipales.

Artículo 23 Ter.- Serán inembargables los bienes del Instituto afectados directamente al cumplimiento de su objeto, exceptuando el caso de que el embargo procediera para hacer efectiva una garantía hipotecaria.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación.



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA



SEGUNDO.- Los sujetos obligados en el cumplimiento del presente Decreto, deberán adecuar sus disposiciones legales y administrativas correspondientes, dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

TERCERO.- El Instituto de la Vivienda del Estado de Nuevo León expedirá, en el ámbito de sus atribuciones, los lineamientos, criterios técnicos y bases de operación correspondientes a los programas que se implementen en cumplimiento del presente Decreto.

Dado en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación.

Dip. José Luis Garza Garza
Integrante del Grupo Legislativo
de Movimiento Ciudadano

Lic. Eugenio Montiel Amoroso
Director General del Instituto de la
Vivienda de Nuevo Leon

