

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. ANA MELISA PEÑA VILLAGÓMEZ, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: INICIATIVA DE REFORMA A LOS ARTÍCULOS 257 Y 382 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: 20 DE AGOSTO DEL 2025

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

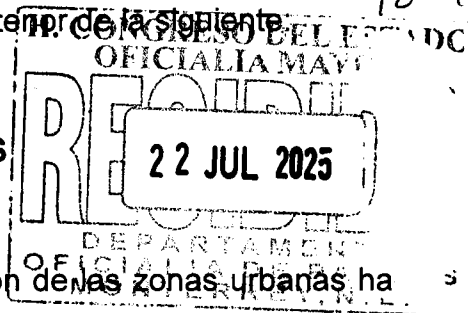
Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor

19-4

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

La suscrita **DIP. ANA MELISA PEÑA VILLAGÓMEZ** Integrante del Grupo Legislativo Movimiento Ciudadano con fundamento en lo dispuesto 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, acudo ante esta Soberanía a proponer **Iniciativa de reforma por adición un párrafo al artículo 257 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**, lo anterior al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS



El crecimiento sostenido de la población y la expansión de las zonas urbanas ha generado una creciente demanda de vivienda, lo cual ha impulsado el desarrollo de nuevos fraccionamientos en distintas regiones del país. Este fenómeno es natural en contextos de urbanización acelerada, donde la oferta de suelo urbanizado se vuelve un componente clave para atender las necesidades habitacionales de la población, particularmente en zonas metropolitanas o de rápido crecimiento demográfico.

Los fraccionamientos habitacionales representan, en este sentido, una solución técnica y territorial para ordenar el asentamiento humano, garantizar servicios básicos y promover una planificación adecuada del espacio urbano. No obstante, esta dinámica también ha dado lugar a la proliferación de desarrollos inmobiliarios en los que, lamentablemente, no siempre se cumple con lo que se promete o publicita a los compradores al momento de la venta.

Diversos reportes ciudadanos y medios de comunicación han documentado casos en los que, una vez adquirida una propiedad dentro de un fraccionamiento, las personas se enfrentan con la ausencia de servicios básicos, infraestructura incompleta o condiciones distintas a las que fueron informadas o exhibidas al momento de la comercialización.

Esta situación genera una serie de impactos negativos: por un lado, se vulneran los derechos de los compradores al recibir una realidad distinta a la pactada; por otro lado, se debilita la confianza en el sector inmobiliario, se genera incertidumbre jurídica, y se compromete la adecuada planificación urbana de los Municipios. Además, estas omisiones suelen traducirse en una posterior carga para las autoridades municipales, quienes deben atender problemáticas derivadas de desarrollos irregulares o incompletos.

En ese sentido, resulta fundamental que los desarrolladores o fraccionadores, al contar con la autorización de un proyecto y durante su proceso de comercialización, asuman el compromiso de poner a la vista de los compradores la documentación que acredite que el desarrollo cuenta con los procedimientos legales autorizados y las factibilidades correspondientes. Así mismo, es deseable que proporcionen a los adquirentes información clara y verificable sobre las características, condiciones y servicios comprometidos, mediante instrumentos formales que permitan generar obligaciones claras entre las partes.

Estas acciones permiten construir una relación más transparente, justa y equilibrada entre quienes desarrollan los fraccionamientos y quienes los adquieren. No se trata únicamente de una obligación legal o administrativa: se trata de un acto de responsabilidad social frente a quienes ven en la compra de una vivienda o un lote no solo una inversión, sino el inicio de un proyecto de vida.

Dotar de mayor certeza jurídica a los procesos de adquisición, garantizar el acceso a información veraz y comprobable, y prevenir prácticas engañosas no solo fortalecerá la confianza en el sector inmobiliario, sino que también permitirá avanzar hacia un desarrollo urbano más ordenado, humano y sostenible. Promover la transparencia y la responsabilidad en estos procesos es, al final del día, una apuesta por el bienestar de las familias, por la equidad y por el respeto a la dignidad de las personas que buscan un lugar seguro donde vivir y construir su futuro.

Por lo anteriormente expuesto, es que solicito que, una vez que se siga con el procedimiento legislativo que corresponda, se someta a la consideración del Pleno el siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTICULO UNICO. - Se reforman las fracciones XII y XIII del artículo 382; y por adición de un segundo párrafo al artículo 257 y la fracción XIV al artículo 382, todos de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**, para quedar como sigue:

Artículo 257. . . .

I. a X. . . .

Así mismo, el fraccionador proporcionara a las personas adquirentes, y a quien así lo solicite, una manifestación por escrito en la que se presente con precisión el proyecto autorizado, incluyendo las características, servicios e infraestructura comprometida, conforme a los lineamientos y

dictámenes emitidos por la autoridad competente. Esta manifestación deberá acompañarse de una declaración formal de cumplimiento y de una copia de las autorizaciones, permisos y factibilidades otorgadas al desarrollo, las cuales deberán estar disponibles y visibles en el punto de información o venta correspondiente.

Artículo 382. ...

I. a XI. ...

XII. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde;

XIII. Cuando el fraccionador no proporcione a las personas adquirientes, y a quien así lo solicite, una manifestación por escrito en la que se presente con precisión el proyecto autorizado, incluyendo las características, servicios e infraestructura comprometida, conforme a los lineamientos y dictámenes emitidos por la autoridad competente; y

XIV. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorizaciones, o teniéndolo no cumpla con el mismo.

...

...

...

TRANSITORIO

UNICO. - El presente Decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Monterrey, N.L. a Julio de 2025



DIP. ANA MELISA PEÑA VILLAGOMEZ

