

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

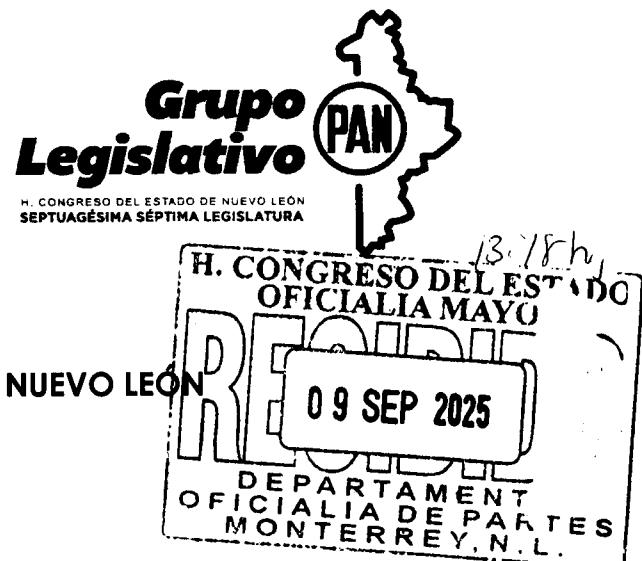
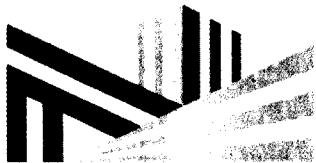
PROMOVENTE: DIP. MIGUEL ÁNGEL GARCÍA LECHUGA DEL GLPAN DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSO ARTÍCULOS DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE REGULARIZACIÓN JURÍDICA DE LA VENTA ANTICIPADA EN BIENES INMUEBLES.

INICIADO EN SESIÓN: Miércoles 10 de Septiembre de 2025

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

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA

PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

PRESENTE. -

El suscrito **Dip. Miguel Ángel García Lechuga**, integrante del Grupo Legislativo Partido Acción Nacional de la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, de conformidad con los artículos 86, 87 y 88 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León y con fundamento en los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, acudo ante esta Soberanía a presentar iniciativa para adicionar y reformar diversas disposiciones a la **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN** en materia de **regularización jurídica de la venta anticipada en bienes inmuebles**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El dinamismo del sector de bienes raíces en nuestro Estado ha traído junto con él, un fenómeno sumamente preocupante: las ventas anticipadas de bienes inmuebles o también llamadas famosamente "preventas" no tienen candados jurídicos sólidos que verdaderamente protejan a los compradores. Este vacío ha derivado en varias cosas negativas, sin embargo, el más preocupante ha sido el fraude.



A nivel nacional, según la plataforma de compra y renta de bienes inmuebles; Propiedades.com, los intentos de fraude registraron un aumento del 58.33% entre 2023 a 2024, de los cuales alrededor del 10% ha sucedido en Nuevo León. Además, la compañía inmobiliaria Pazi ha revelado que México es el país con mayor incidencia de fraudes en este sector, en toda Latinoamérica.

Esto nos da claridad sobre lo que está pasando en Nuevo León: existen vacíos legales dentro de este sector y uno de ellos es el de una figura nueva que ha emergido en los últimos años, la famosa “preventa”. Esta por sí sola ha generado vulnerabilidades y ha puesto en riesgo el patrimonio de miles de familias neoleonesas.

Un caso sucedido en nuestro Estado, es el ocurrido en el municipio de Santiago, donde al menos 800 personas fueron defraudadas habiendo dado enganches por casi un millón de pesos, sin ni siquiera recibir la propiedad o contar con una garantía sobre el patrimonio que busca obtener. En el Área Metropolitana de Monterrey, cientos de familias han denunciado que, tras años de haber pagado anticipos, pagos parciales, entre otros depósitos; los desarrolladores han tomado la decisión de no querer venderles sus departamentos ofreciéndoles solo un rembolso parcial y retrasando las entregas por años.

Estas situaciones nos dejan nuevamente claro que existe un vacío legal, contratos sin garantía hacia los compradores y sin un cómo hacer el reclamo de los pagos completos tras ser víctima de este tipo de fraudes. Por otro lado, son muchos y muchas ciudadanas que han sido víctimas de la



entrega de los inmuebles sin siquiera contar con energía eléctrica, agua potable o drenaje hidrosanitario.

Esta propuesta busca cerrar esos vacíos mediante diferentes acciones clave: una de ellas es el definir qué es el proyecto de ventas, hoy en día en nuestra legislación se habla de esto decenas de veces, pero no existe una definición real, haciendo que pueda quedar a la imaginación de los funcionarios o de los desarrolladores y haciendo aún más grande el vacío existente. Por otro lado, buscamos que dentro de la definición se agregue la figura de venta anticipada, siendo así de manera obligatoria que existan dictámenes favorables hacia los desarrollos, por parte de agua y drenaje, la comisión federal de electricidad, así como del propio municipio para garantizar que existan los servicios primarios en todas las viviendas.

Además, buscamos que por primera vez exista una garantía hacia los compradores, como parte de las necesidades para la autorización del proyecto de ventas, es así como blindamos el patrimonio de las familias y les garantizamos que exista una devolución completa de los anticipos y pagos parciales a favor de las y los ciudadanos.

A continuación, se muestra una tabla comparativa que expone el contenido actual y la propuesta:

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN	
Texto Vigente	Texto Propuesto



<p>Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:</p> <p>I. a la XCV. (...)</p> <p>XCVI. Zonificación Primaria: la determinación de las áreas que integran y delimitan un Centro de Población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las Reservas de Crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias; y</p> <p>XCVII. Zonificación Secundaria: la determinación de los Usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.</p> <p>XCVIII.- Cargas urbanísticas: Son las cuotas en especie o dinero derivadas de una acción urbanística que deben ser asumidas por los propietarios del suelo, prestadores de servicios</p>	<p>Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:</p> <p>I. a la XCV. (...)</p> <p>XCVI. Zonificación Primaria: la determinación de las áreas que integran y delimitan un Centro de Población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las Reservas de Crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias;</p> <p>XCVII. Zonificación Secundaria: la determinación de los Usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos;</p> <p>XCVIII.- Cargas urbanísticas: Son las cuotas en especie o dinero derivadas de una acción urbanística que deben ser asumidas por los propietarios del suelo, prestadores de servicios urbanos, desarrolladores,</p>
---	---



<p>urbanos, desarrolladores, gobiernos federal, estatal o municipal o de manera conjunta.</p> <p>XCIX.- Beneficios urbanísticos: Corresponden a los derechos de uso de suelo y aprovechamiento del suelo que genera la acción urbanística, así como los instrumentos de gestión del suelo urbano.</p>	<p>gobiernos federal, estatal o municipal o de manera conjunta;</p> <p>XCIX.- Beneficios urbanísticos: Corresponden a los derechos de uso de suelo y aprovechamiento del suelo que genera la acción urbanística, así como los instrumentos de gestión del suelo urbano;</p> <p>C. Proyecto de ventas: Documento inscrito o a inscribirse de manera obligatoria en el Instituto Registral y Catastral del Estado, mediante el cual el interesado en desarrollar un fraccionamiento, conjunto urbano o desarrollo inmobiliario obtiene la autorización para iniciar operaciones de comercialización de las áreas vendibles.</p> <p>El proyecto de ventas podrá comprender operaciones de venta ordinaria o de venta</p>
--	---



	anticipada al término del total de la edificación.
Artículo 269. En la etapa de la autorización del proyecto de ventas el interesado deberá presentar la siguiente documentación: I. a la V. (...)	Artículo 269. En la etapa de la autorización del proyecto de ventas el interesado deberá presentar la siguiente documentación: I. a la V. (...) V. Bis. Tratándose de operaciones de venta anticipada al término del total de la edificación, el interesado deberá presentar la proposición de garantía bancaria, fianza o póliza de seguro constituida a favor de los compradores, equivalente al monto de los anticipos o pagos parciales recibidos, para asegurar la devolución de las cantidades entregadas en caso de incumplimiento por parte del desarrollador; VI. a la XII. (...)
Artículo 300. Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización y/o edificación, la autoridad Municipal podrá	Artículo 300. Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización y/o edificación, la autoridad Municipal podrá



<p>autorizar el proyecto de ventas en condominio, para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes privativos, porciones, locales o departamentos, previstos para su venta, siempre y cuando se otorgue garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio, la cual deberá redactarse en la forma y términos que sea solicitado por dicha autoridad, sobre el cumplimiento de las obligaciones faltantes por realizarse más un 20% - veinte por ciento. La duración de esta garantía, será conforme al programa de obras a ejecutar.</p>	<p>autorizar el proyecto de ventas en condominio, para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes privativos, porciones, locales o departamentos, previstos para su venta, siempre y cuando se otorgue garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio y, adicionalmente, garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor de cada comprador, las cuales deberán redactarse en la forma y términos que sean solicitados por la autoridad municipal y, en el caso de la otorgada a favor del comprador, en los términos que aseguren la entrega del inmueble en las condiciones pactadas o, en su defecto, la devolución de las cantidades pagadas más un veinte por ciento.</p>
--	---



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN



	La duración de estas garantías, será conforme al programa de obras a ejecutar.
--	--

Convencido de que con esta iniciativa blindaremos el patrimonio de las familias neoleonesas, así como que cerraremos vacíos legales existentes en nuestra legislación local, me dirijo a esta Soberanía a proponer el siguiente:

DECRETO

ÚNICO. – Se **REFORMA** las fracciones XCVI, XCVII, XCVIII y XCIX del Artículo 3, así como el Artículo 300 y se **ADICIONA** una fracción C al Artículo 3, así como una fracción V Bis al Artículo 269 de la **LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

I. a la XCV. (...)

XCVI. Zonificación Primaria: la determinación de las áreas que integran y delimitan un Centro de Población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las Reservas de Crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias;



XCVII. Zonificación Secundaria: la determinación de los Usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos;

XCVIII.- Cargas urbanísticas: Son las cuotas en especie o dinero derivadas de una acción urbanística que deben ser asumidas por los propietarios del suelo, prestadores de servicios urbanos, desarrolladores, gobiernos federal, estatal o municipal o de manera conjunta;

XCIX.- Beneficios urbanísticos: Corresponden a los derechos de uso de suelo y aprovechamiento del suelo que genera la acción urbanística, así como los instrumentos de gestión del suelo urbano;

C. Proyecto de ventas: Documento inscrito o a inscribirse de manera obligatoria en el Instituto Registral y Catastral del Estado, mediante el cual el interesado en desarrollar un fraccionamiento, conjunto urbano o desarrollo inmobiliario obtiene la autorización para iniciar operaciones de comercialización de las áreas vendibles.

El proyecto de ventas podrá comprender operaciones de venta ordinaria o de venta anticipada al término del total de la edificación.

Artículo 269. En la etapa de la autorización del proyecto de ventas el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

I. a la V. (...)

V. Bis. Tratándose de operaciones de venta anticipada al término del total de la edificación, el interesado deberá presentar la proposición de garantía



H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



bancaria, fianza o póliza de seguro constituida a favor de los compradores, equivalente al monto de los anticipos o pagos parciales recibidos, para asegurar la devolución de las cantidades entregadas en caso de incumplimiento por parte del desarrollador;

VI. a la XII. (...)

Artículo 300. Aun cuando no se hayan concluido las obras de urbanización y/o edificación, la autoridad Municipal podrá autorizar el proyecto de ventas en condominio, para la celebración de operaciones tendientes a la transmisión de la propiedad o posesión de lotes privativos, porciones, locales o departamentos, previstos para su venta, siempre y cuando se otorgue garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor del Municipio **y, adicionalmente, garantía hipotecaria o fianza suficiente a favor de cada comprador, las cuales** deberán redactarse en la forma y términos que sean solicitados por la autoridad municipal **y, en el caso de la otorgada a favor del comprador, en los términos que aseguren la entrega del inmueble en las condiciones pactadas o, en su defecto, la devolución de las cantidades pagadas** más un veinte por ciento.

La duración de estas garantías, será conforme al programa de obras a ejecutar.



**H. CONGRESO
DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN**

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



TRANSITORIOS

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

MONTERREY, NUEVO LEÓN, A FECHA DE SU PRESENTACIÓN.

ATENTAMENTE

MIGUEL ÁNGEL GARCÍA LECHUGA
DIPUTADO LOCAL

