

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

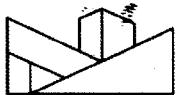
PROMOVENDE: DIP. GRETA PAMELA BARRA HERNÁNDEZ, INTEGRANTE DEL GLMORENA DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR LA QUE SE EXPIDE LA LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, LA CUAL CONSTA DE 137 ARTÍCULOS; ASÍ COMO INICIATIVA DE REFORMA A LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

INICIADO EN SESIÓN: Miércoles 05 de Noviembre de 2025

SE TURNÓ A: Comisiones Unidas de Legislación y a la De Infraestructura y Desarrollo Urbano

**Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor**



XXVII

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA

GRETA BARRA
- DIPUTADA DE GARCÍA -
morena

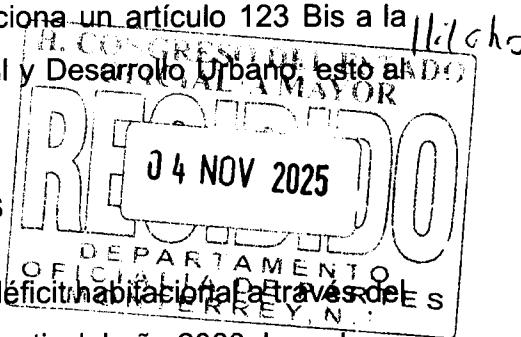
**DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
PRESENTE. -**

La suscrita Diputada Greta Pamela Barra Hernández, con fundamento en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, y su correlativo 122 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, acudo a presentar iniciativa por la que se expide la Ley de Vivienda para el Estado de Nuevo León; se modifica el artículo 98 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León y se adiciona un artículo 123 Bis a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esto al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A principios del siglo XXI, México apostó por resolver su déficit habitacional a través del crédito y la expansión territorial. El modelo impulsado a partir del año 2000, basado en el acceso masivo a hipotecas y en la producción industrial de vivienda, generó millones de casas, pero **no ciudades habitables**. El Estado, en lugar de conservar la rectoría del suelo y la planeación, **delegó la política de vivienda al mercado**, confiando en que la oferta privada bastaría para cubrir la demanda.

El resultado fue un crecimiento urbano acelerado y desordenado. En entidades como Nuevo León, los polígonos habitacionales se extendieron decenas de kilómetros más allá de los límites urbanos consolidados.¹ La información disponible indica que, entre 2014 y 2017, se construyeron 2.2 millones de viviendas nuevas con financiamiento de los Organismos Nacionales de Vivienda. De éstas, sólo el 8 % se localizaron en zonas altamente consolidadas de las ciudades, mientras que el 65.1 % se construyeron en



¹ Expansión Urbana de Monterrey. (s.f.). *Expansión Urbana de Monterrey*. Recuperado de <https://expansionurbanamty.github.io/Website/index.html>

zonas periféricas, es decir, alejadas de fuentes de empleo, servicios urbanos y redes de transporte.²

Intentando corregir ese rumbo, surgieron políticas como los **Desarrollos Orientados al Transporte (DOT)**, diseñadas para densificar los corredores urbanos y acercar la vivienda a los servicios. Sin embargo, los datos demuestran que **la lógica de mercado prevaleció**: un estudio de **Verificado**³ reveló que “*el costo promedio de un departamento en torres construidas con el DOT es de 3 millones 831 mil 796 pesos, por viviendas que miden alrededor de 55 metros cuadrados*”, es decir, con un costo aproximado de **70 mil pesos por metro cuadrado**. Así, **los DOT se volvieron viviendas bien ubicadas, pero no habitables para la mayoría**. De hecho, el propio impulsor del DOT ha pedido que se regule dado que considera que se ha convertido en una herramienta para especular.⁴

El impacto de este modelo es particularmente visible en las juventudes. Según la **CONAVI**⁵, en Nuevo León existen **8 569 hogares unipersonales jóvenes que rentan vivienda**, lo que representa solo el **3.9 % del total nacional**, muy por debajo de estados como Ciudad de México o Jalisco. Esto significa que **las y los jóvenes en Nuevo León tienen menos posibilidades de independizarse**, vivir solos se ha vuelto un lujo. El arrendamiento informal y los altos costos de la vivienda los obligan a **posponer su autonomía**, prolongar la dependencia familiar o aceptar condiciones precarias.

² ONU-Hábitat. (2018). *Vivienda y Objetivos de Desarrollo Sostenible en México*. ONU-Hábitat. <https://onu-habitat.org/libros/Vivienda-y-ODS-en-Mexico-ONUHABITAT.pdf>

³ Verificado. (2024, 16 de mayo). *¿Qué tan asequibles son los departamentos construidos por el DOT?* Verificado. <https://verificado.com.mx/que-tan-asequibles-departamentos-construidos-dot>

⁴ Verificado. (2024, 18 de mayo). Impulsor del DOT pide regularlo, pues dice se usó para especular. Verificado. <https://verificado.com.mx/impulsor-dot-pide-regularlo-uso-para-especular/>

⁵ Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). (2025). *Situación habitacional de las personas jóvenes en México. Sistema de Información e Indicadores de Vivienda (SIESCO)*. https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2025/Vivienda_jovenes.pdf

Mientras tanto, el **Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI)**⁶ muestra que en el estado existen **286 185 viviendas deshabitadas, el 14 % del parque total**. Viviendas vacías en zonas centrales y viviendas abandonadas en periferias conviven con miles de familias que no pueden pagar una casa bien ubicada. El problema no es la falta de vivienda, sino **la falta de acceso justo al suelo, a la ciudad y en general a una vivienda adecuada**.

ONU-Hábitat define la **vivienda adecuada** como aquella que cumple siete condiciones: **seguridad de tenencia, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación, disponibilidad de servicios y adecuación cultural**. Bajo ese estándar, no basta con construir más casas; se requiere garantizar que **estén bien localizadas, sean asequibles y respondan a las distintas formas de habitar y de organización social** que existen en la vida urbana contemporánea.

Además ONU Habitat propone seis orientaciones estratégicas⁷ para abordar los desafíos de vivienda identificados en nuestro país: impulsar la vivienda social intraurbana, favorecer el acceso de los grupos vulnerables a la vivienda adecuada, fomentar la vivienda social en renta, intervenir el tejido urbano deficitario, reducir el impacto ambiental de la vivienda e incrementar su resiliencia y optimizar el ciclo de vida de la vivienda.

Por ello, esta ley establece la creación de un **Programa Estatal de Vivienda con visión de largo plazo**, que defina las metas, estrategias y prioridades para orientar la producción, acceso y financiamiento de la vivienda en Nuevo León durante los próximos años. Este programa se articulará con los instrumentos de planeación

⁶ Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020. Nuevo León*. INEGI.

https://inegi.org.mx/contenidos/programas/ccpv/2020/doc/cpv2020_pres_res_nl.pdf

⁷ ONU-Hábitat. (2018). *Vivienda y Objetivos de Desarrollo Sostenible en México*. ONU-Hábitat. <https://onu-habitat.org/libros/Vivienda-y-ODS-en-Mexico-ONUHABITAT.pdf>

territorial, los programas de desarrollo urbano y los planes municipales de ordenamiento territorial.

A la par, cada municipio deberá formular su propio **Programa Municipal de Vivienda**, basado en diagnósticos de suelo, demanda y rezago habitacional, a fin de adaptar las estrategias estatales a su contexto local. Y dado que **la vivienda, la movilidad y el empleo trascienden las fronteras administrativas**, la ley contempla establecer **programas metropolitanos de vivienda**, elaborados de manera coordinada entre municipios y el Gobierno del Estado.

En las zonas metropolitanas —como la de Monterrey—, la vida cotidiana no se ajusta a límites municipales: **las personas trabajan en un municipio, estudian en otro y viven en un tercero**. Por ello, resulta indispensable abordar el derecho a la vivienda desde una **visión metropolitana**, donde la planeación y el suelo se gestionen con criterios comunes para garantizar el acceso igualitario, la sostenibilidad y la eficiencia de la infraestructura urbana.

Estos instrumentos —el programa estatal, los municipales y los metropolitanos— permitirán **dar continuidad y coherencia a la política habitacional** y alinear las decisiones de suelo, transporte y vivienda bajo un mismo horizonte: **hacer posible habitar con dignidad y permanencia en el territorio de Nuevo León**.

El éxito de una política de vivienda no depende de la cantidad de casas que se construyan, sino de la capacidad del Estado para **gestionar el suelo, planificar con visión social y garantizar la asequibilidad**. Por ello, esta ley propone un nuevo marco de instrumentos públicos orientados a transformar la manera en que se produce, financia y habita el territorio.

El primero de ellos es el **Banco Público de Suelo**, concebido bajo la premisa de que el suelo es un recurso finito cuyo valor no puede definirse únicamente por el mercado. Durante años, los gobiernos locales vendieron o subutilizaron su patrimonio territorial,

renunciando a su función estratégica. La *Nueva Agenda Urbana*⁸ recomienda a los Estados promover la función social y ecológica de la propiedad del suelo y evitar su uso especulativo, recordando que la propiedad pública debe servir a la justicia social y al equilibrio ambiental. Inspirado en experiencias como el **Banco Nacional de Suelo de Ecuador**, este instrumento permitirá que el Estado adquiera, concentre y administre predios públicos o recuperados para destinarlos a proyectos de vivienda adecuada, infraestructura comunitaria o equipamiento urbano esencial. El Banco conservará el dominio público del suelo y lo pondrá en uso mediante **cesiones, arrendamientos o comodatos con fines sociales**, garantizando que el suelo permanezca al servicio de la colectividad y que la vivienda construida sobre él se mantenga asequible a largo plazo.

La transformación del suelo debe ir acompañada de **mecanismos financieros estables**. Por ello, la ley establece la creación del **Fondo Estatal para la Vivienda**, un instrumento público que permitirá canalizar recursos del Estado hacia los programas de autoproducción asistida, arrendamiento público y proyectos cooperativos, entre otros. Según la *OCDE*⁹, uno de los mayores obstáculos de la política habitacional mexicana ha sido la **ausencia de fondos locales** que complementen los créditos federales y garanticen continuidad a las acciones de vivienda. Este fondo, administrado con transparencia por el Instituto de la Vivienda, asegura que el presupuesto estatal contribuya directamente a la realización progresiva del derecho a la vivienda y que los apoyos lleguen a quienes más los necesitan.

El uso racional del suelo urbano requiere además que las viviendas construidas realmente se habiten. El *Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI)* registró que **una**

⁸ ONU-Hábitat. (2021). *La Nueva Agenda Urbana ilustrada*. ONU-Hábitat. <https://onu-habitat.org/images/Publicaciones/Nueva-Agenda-Urbana-Ilustrada.pdf>

⁹ Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE). (2025). *Aspectos destacados del conjunto de herramientas de la OCDE para la lucha contra el sinhogarismo*. OCDE. https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/publications/support-materials/2024/12/oecd-toolkit-to-combat-homelessness_ac743295/OECD Toolkit Highlights ESP.pdf

de cada siete viviendas en Nuevo León está vacía¹⁰, síntoma de un mercado inmobiliario que produce sin atender la demanda real. Para corregirlo, la ley introduce un instrumento innovador: el **Plan de Comercialización y Ocupación Efectiva**, que las personas desarrolladoras deberán presentar antes de obtener licencias o permisos.

Este plan no busca obstaculizar la inversión privada, sino alinear los incentivos económicos con el interés público, garantizando que cada proyecto tenga un propósito habitacional claro, precios acordes al ingreso de su población objetivo y estrategias de ocupación verificables. No basta con que las viviendas se vendan, es necesario que se habiten.

A la gestión del suelo y al control de la especulación se suma un cambio de paradigma urbano: **promover densidades equilibradas y diversidad tipológica**. La evidencia internacional demuestra que las ciudades compactas y de densidad media son más sostenibles y eficientes. Según un estudio realizado en *Santiago de Chile*, y retomado por ONU Hábitat en la Nueva Agenda Urbana, proveer infraestructura a desarrollos periféricos resulta hasta **18 veces más costoso**¹¹ que hacerlo en áreas consolidadas.

La densidad media permite acercar los servicios, fortalecer la vida barrial, reducir emisiones y aprovechar mejor las inversiones públicas. En consecuencia, la ley impulsa configuraciones urbanas que eviten tanto la concentración vertical excluyente como la expansión horizontal dispersa, fomentando **una mezcla equilibrada de usos, alturas y poblaciones**. Asimismo, promueve la **diversidad tipológica** —viviendas unifamiliares, multifamiliares, cooperativas, progresivas y en renta—, reconociendo que no existe una sola forma de habitar y que las políticas deben responder a las realidades de jóvenes, familias, personas mayores y hogares unipersonales.

¹⁰ Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2020). *Censo de Población y Vivienda 2020. Nuevo León*. INEGI.

https://inegi.org.mx/contenidos/programas/ccpv/2020/doc/cpv2020_pres_res_nl.pdf

¹¹ ONU-Hábitat. (2021). *La Nueva Agenda Urbana ilustrada*. ONU-Hábitat.
<https://onu-habitat.org/images/Publicaciones/Nueva-Agenda-Urbana-Ilustrada.pdf>

Finalmente, la ley aborda el **arrendamiento público y el cooperativismo** como alternativas dignas y necesarias en el contexto actual. En México, **38 % de los hogares jóvenes renta vivienda**, pero la mayoría lo hace en condiciones de informalidad o con precios que superan su capacidad de pago. Además, “*las estimaciones de ONU-Habitat indican que sólo 3.6% de las personas jóvenes jefas de hogar pueden acceder a financiamiento habitacional en condiciones de mercado sin que la amortización mensual de la deuda por su vivienda signifique más de 30.0% de su ingreso corriente*”.¹²

Frente a ello, se propone un programa de **vivienda en arrendamiento público**, donde el Estado y los municipios desarrollen y administren viviendas con rentas justas, contratos claros y garantías de permanencia. De manera complementaria, se impulsa la **vivienda cooperativa**¹³, inspirada en el modelo uruguayo de **FUCVAM**, que ha demostrado durante décadas que la propiedad colectiva del suelo y la autogestión de las y los habitantes generan comunidades estables, solidarias y financieramente sostenibles. En este esquema, la renta no alimenta la especulación, sino el mantenimiento del conjunto y la mejora del entorno común.

Estos instrumentos —el Banco Público de Suelo, el Fondo Estatal, el Plan Comercialización y Ocupación Efectiva, la densidad media con diversidad tipológica y la vivienda en arrendamiento o cooperativa— **constituyen el núcleo operativo de la nueva política de vivienda de Nuevo León**. En conjunto, devuelven al Estado su papel de garante de la función social del suelo, promueven un desarrollo urbano más justo y aseguran que habitar con dignidad deje de ser un privilegio para convertirse en un derecho efectivo.

¹² Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). (2025). *Situación habitacional de las personas jóvenes en México. Sistema de Información e Indicadores de Vivienda (SIESCO)*. https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2025/Vivienda_jovenes.pdf

¹³ Richer, M., (2010). Una fórmula innovadora de acceso a la vivienda: las cooperativas de vivienda en Uruguay. Cayapa. Revista Venezolana de Economía Social, 10(20). <https://www.redalyc.org/pdf/622/62220776002.pdf>

Pero gestionar el territorio no sólo implica crear instrumentos financieros o recuperar suelo público, requiere también **saber con precisión qué suelo existe, cómo se usa y qué vivienda permanece vacía**.

Por eso, esta ley incorpora dos herramientas fundamentales de diagnóstico y control urbano: el **Inventario de Suelo Intraurbano Subutilizado** y el **Registro Estatal de Inmuebles de Uso Habitacional Deshabitados**.

El **Inventario de Suelo Intraurbano Subutilizado** permitirá identificar y catalogar los terrenos ociosos dentro de las zonas urbanas consolidadas, ofrecerá información sistemática sobre la ubicación, superficie, régimen de propiedad, condición jurídica y potencial de desarrollo de los predios.

Con base en esa información, el Estado podrá priorizar intervenciones, facilitar la regularización, fomentar proyectos de regeneración urbana y fortalecer los programas de vivienda social en suelo ya urbanizado.

Esto resulta sumamente relevante considerando que ONU Habitat¹⁴ “*calcula que, en las principales ciudades del país, existen 85 000 hectáreas de suelo intraurbano subutilizado que podrían albergar 3.3 millones de viviendas nuevas; es decir, 46 % de las que se necesitarían entre 2017 y 2030 para atender la demanda de nuevos hogares*”.

Complementariamente, el **Registro Estatal de Inmuebles de Uso Habitacional Deshabitados** atenderá el fenómeno inverso: el de la vivienda construida que no cumple su función social. El *Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI)* reporta **286 185 viviendas deshabitadas en Nuevo León**, el **14 % del parque total**, un dato que por sí solo evidencia la contradicción central del modelo actual.

¹⁴ ONU-Hábitat. (2018). *Vivienda y Objetivos de Desarrollo Sostenible en México*. ONU-Hábitat. <https://onu-habitat.org/libros/Vivienda-y-ODS-en-Mexico-ONUHABITAT.pdf>

Con este registro, el Estado podrá distinguir entre los inmuebles temporalmente desocupados —por remodelación o uso recreativo— y aquellos que permanecen vacíos por retención especulativa o abandono. La información permitirá orientar políticas públicas diferenciadas: incentivos fiscales para su ocupación, programas de rehabilitación para vivienda abandonada o desincentivos frente al acaparamiento de suelo urbano.

La *Nueva Agenda Urbana*¹⁵ recomienda fortalecer este tipo de registros como mecanismos para **frenar la especulación inmobiliaria y reducir el desperdicio urbano**, garantizando que los recursos invertidos en suelo, infraestructura y servicios públicos beneficien efectivamente a la población.

El inventario y el registro, utilizados en conjunto, harán posible por primera vez **una visión territorial completa**: dónde hay suelo disponible, dónde hay vivienda vacía y qué zonas requieren intervención prioritaria. Ambos instrumentos dotan al Estado de capacidad técnica y política para planificar con datos reales, diseñar políticas basadas en evidencia y **recuperar la lógica de proximidad y eficiencia** en la producción habitacional. Gracias a ellos, Nuevo León podrá dejar atrás la era de la expansión descontrolada y avanzar hacia una **etapa de regeneración urbana con sentido social**.

La vivienda es el punto de partida de la vida digna, el lugar donde se ejerce la ciudadanía, se construye comunidad y se garantiza el bienestar cotidiano. Sin embargo, durante años, las políticas públicas en materia de vivienda olvidaron esa dimensión humana. El suelo fue tratado como mercancía; las ciudades se expandieron sin planeación; los desarrollos se construyeron sin vida.

Nuevo León, como buena parte del país, enfrenta hoy las consecuencias de ese modelo: **viviendas vacías, suelo ocioso, juventudes sin opciones y un territorio**

¹⁵ ONU-Hábitat. (2021). *La Nueva Agenda Urbana ilustrada*. ONU-Hábitat. <https://onu-habitat.org/images/Publicaciones/Nueva-Agenda-Urbana-Ilustrada.pdf>

fragmentado. Esta ley reconoce que el derecho a la vivienda adecuada no se cumple únicamente entregando llaves, sino garantizando el acceso equitativo al suelo, la cercanía a las oportunidades y la permanencia segura en el lugar donde se vive.

La **Ley de Vivienda del Estado de Nuevo León** representa un nuevo pacto entre el Estado, la sociedad y el territorio. Recupera la rectoría pública del suelo, fortalece los mecanismos de planeación y crea instrumentos para hacer efectivo el derecho a habitar. A través del **Banco Público de Suelo**, el Estado conservará y pondrá en uso su patrimonio territorial en favor de la población; con el **Fondo Estatal para la Vivienda**, financiará los procesos de producción social, arrendamiento y cooperativas; mediante el **Inventario de Suelo Intraurbano Subutilizado** y el **Registro de Inmuebles Deshabitados**, planificará con base en evidencia, identificando dónde hay suelo vacío y dónde hay vivienda sin habitar; y con el **Plan de Comercialización y Ocupación Efectiva**, garantizará que cada desarrollo tenga una función social real, frenando la especulación.

Asimismo, la ley impulsa una transformación profunda en la forma de construir ciudad. Promueve **densidades equilibradas** que aprovechen la infraestructura existente sin reproducir la exclusión vertical; fomenta la **diversidad tipológica**, reconociendo que la vivienda no puede ser uniforme cuando la sociedad no lo es; y abre el camino para que **vivir en renta o en cooperativa** sea también una opción segura y asequible.

Este nuevo enfoque coloca la vivienda en el centro de la política pública y hace del territorio un bien común. Alineada con la *Nueva Agenda Urbana* de ONU-Hábitat, con los principios de desarrollo sostenible y con la visión de justicia social que inspira la Cuarta Transformación, esta ley busca **reconciliar a la vivienda con la vida urbana**, garantizar que el crecimiento no implique expulsión, y que las ciudades sean lugares donde todas las personas puedan habitar, permanecer y prosperar.

Por lo anteriormente fundado se propone el siguiente proyecto de

DECRETO

Primero. Se expide la Ley de Vivienda para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

LEY DE VIVIENDA PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público, interés social y observancia general en el Estado de Nuevo León, y tienen por objeto:

- I. Establecer y regular la política de vivienda en el Estado de Nuevo León, en congruencia con las disposiciones en materia económica, social, ambiental y de ordenamiento territorial, a fin de garantizar el cumplimiento del derecho humano a una vivienda adecuada, digna y decorosa, conforme al artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los tratados internacionales suscritos por el Estado mexicano, y los artículos 14 y 35 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León.
- II. Definir los lineamientos generales de la política de vivienda, así como de sus programas sectoriales, instrumentos, apoyos y mecanismos de participación, para asegurar que todas las personas habitantes del Estado puedan ejercer efectivamente su derecho a habitar una vivienda adecuada, digna y decorosa.
- III. Propiciar, regular y promover la participación de los sectores público, social y privado en las acciones dirigidas a garantizar el acceso universal a una vivienda adecuada, digna y decorosa, en condiciones de igualdad sustantiva y sustentabilidad.

Artículo 2. Son de aplicación supletoria a lo dispuesto en este ordenamiento: la Ley de Vivienda de carácter federal; la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; la Ley General de Desarrollo Social; así como la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, la Ley para la Conservación y Protección del Arbolado Urbano del Estado de Nuevo León y la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León.

Artículo 3. La presente Ley reconoce el derecho a una vivienda adecuada, digna y decorosa, la cual se integrará con los siguientes elementos:

- I. Seguridad y certeza jurídica de la propiedad o legítima posesión;
- II. Disponibilidad de infraestructura, equipamientos, servicios básicos y espacios públicos;
- III. Habitabilidad, en donde se cuente con espacios suficientes con relación al número de ocupantes, para que se permita el disfrute de la intimidad, la integración y el desarrollo personal, familiar y comunitario, con seguridad estructural y condiciones higiénicas;
- IV. Asequibilidad, de acuerdo con el nivel de ingresos de sus adquirentes o quienes la habitan, en donde su costo no ponga en peligro o dificulte el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes;
- V. Accesibilidad a todas aquellas personas que, por sus condiciones de edad, capacidad física o salud, requieran de condiciones especiales para resolver sus necesidades habitacionales y garantizar su movilidad urbana;
- VI. Ubicación, tomando en cuenta el acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas y otros servicios e instalaciones sociales, no debiendo estar ubicada en zonas de riesgo; y
- VII. Adecuación a las soluciones arquitectónicas y urbanísticas, de los procesos productivos de la vivienda y el uso de materiales, con base en el respeto a la diversidad cultural, medioambiental y geográfica.

Artículo 4. La interpretación y aplicación de esta Ley, así como la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de la política de vivienda en el Estado de Nuevo León, deberán regirse conforme a los siguientes principios y líneas generales:

- I. Reconocer el acceso a una vivienda adecuada como un derecho humano de todas las personas.
- II. Garantizar el acceso efectivo a la vivienda en condiciones de igualdad sustantiva y no discriminación, eliminando barreras de origen étnico o nacional, edad, identidad o expresión de género, condición de discapacidad, situación social o económica, condición de salud, religión, situación migratoria, orientación sexual, opinión o estado civil.
- III. Priorizar en las políticas y programas de vivienda la atención a personas y grupos en situación de vulnerabilidad, para lograr su integración plena a los entornos habitacionales y urbanos.
- IV. Considerar la vivienda como factor de ordenamiento territorial, procurando el desarrollo urbano sustentable y la atención a zonas rurales, mediante la promoción de asentamientos humanos integrales, resilientes y respetuosos con el medio ambiente.
- V. Asegurar la congruencia de las acciones de vivienda con el Plan Estatal de Desarrollo, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano,

los programas metropolitanos y municipales, así como con los instrumentos de planeación ambiental y de movilidad.

- VI. Promover el acceso equitativo al suelo urbanizado y a la vivienda adecuada, equilibrando las condiciones de acceso en las distintas regiones del Estado y combatiendo las desigualdades territoriales.
- VII. Garantizar la seguridad jurídica en la tenencia de la tierra y de la vivienda, desincentivando el fraccionamiento irregular, el despojo de bienes inmuebles y el crecimiento urbano desordenado.
- VIII. Impulsar la autoproducción asistida y los procesos habitacionales autogestivos, incluyendo aquellos desarrollados a través de sociedades cooperativas constituidas conforme a la legislación aplicable.
- IX. Facilitar la producción de vivienda mediante la simplificación y agilización de trámites administrativos.
- X. Fomentar la asesoría y asistencia integral en materia social, financiera, legal, técnica y administrativa para el desarrollo y ejecución de proyectos habitacionales, especialmente para personas en situación de vulnerabilidad.
- XI. Incorporar criterios de accesibilidad universal, eficiencia energética, reducción de impactos ambientales y mitigación de riesgos en la producción, mejoramiento y localización de la vivienda.
- XII. Destinar recursos a la investigación tecnológica, la innovación en sistemas constructivos socialmente apropiados, y la producción y acceso a materiales de construcción sustentables y de bajo costo.
- XIII. Promover la participación activa y significativa de las personas y comunidades en la formulación, ejecución y evaluación de las políticas y programas de vivienda, y garantizar la difusión accesible y transparente de los instrumentos públicos en la materia.

Artículo 5. Para los efectos de esta Ley se entiende por:

- I. **Accesibilidad universal:** El conjunto de condiciones, medidas y características que deben considerar los entornos, bienes, productos y servicios relacionados con la vivienda para ser utilizados de manera segura, autónoma y equitativa por todas las personas, independientemente de su edad, género, condición de discapacidad o cualquier otra condición.
- II. **Adecuación cultural:** La pertinencia sociocultural, ambiental y territorial de las soluciones habitacionales, respetando las formas de vida, tradiciones, modos de

- organización y necesidades específicas de las comunidades o grupos sociales a quienes están destinadas.
- III. **Arrendamiento público habitacional:** Modalidad de acceso a la vivienda en la que el Estado, a través del Instituto de la Vivienda, otorga en arrendamiento inmuebles habitacionales mediante programas públicos, con condiciones de asequibilidad, permanencia, seguridad jurídica y ubicación adecuada, garantizando el derecho a una vivienda digna para personas que no pueden o no desean adquirir una propiedad.
 - IV. **Asistencia técnica:** El apoyo especializado que se brinda en las distintas etapas del proceso habitacional —diseño, planeación, construcción, mejoramiento o regularización—, mediante conocimientos arquitectónicos, de ingeniería, jurídicos, sociales o administrativos, para garantizar soluciones seguras, dignas y adecuadas.
 - V. **Autoproducción asistida:** Modalidad de producción social de vivienda mediante la cual las personas, familias o grupos organizados construyen su vivienda por sí mismas, contando con el acompañamiento técnico, jurídico, administrativo o financiero proporcionado por instituciones públicas o sociales.
 - VI. **Barreras estructurales:** Factores sociales, institucionales, normativos o simbólicos que impiden o dificultan el acceso igualitario a la vivienda adecuada. Se consideran tales, entre otras, la discriminación hacia mujeres autónomas o madres jefas de familia; la exclusión de personas indígenas o hablantes de lenguas originarias; el rechazo hacia personas LGBTIQ+; y los estigmas que niegan a las personas jóvenes o con discapacidad su derecho a la autonomía habitacional. Estas barreras pueden presentarse en cualquier modalidad de acceso a la vivienda, incluyendo el arrendamiento, los créditos, la vivienda cooperativa o la asignación institucional.
 - VII. **Derecho a la ciudad:** Derecho colectivo de todas las personas a habitar, usar, participar y disfrutar de ciudades justas, inclusivas, seguras y sostenibles, con acceso igualitario a suelo urbanizado, servicios públicos, movilidad, vivienda adecuada, espacios públicos, equipamientos, oportunidades económicas y vida cultural. Este derecho implica la gestión democrática del territorio urbano y la función social del suelo, reconociendo a las personas habitantes como sujetas de decisión sobre su entorno.
 - VIII. **Derecho a la vivienda:** Derecho humano reconocido en la Constitución y en los tratados internacionales suscritos por el Estado Mexicano, que garantiza a toda persona el acceso a una vivienda adecuada que cumpla con requisitos de habitabilidad, seguridad jurídica, asequibilidad, accesibilidad, adecuación cultural, ubicación adecuada y disponibilidad de servicios e infraestructura.
 - IX. **Espacio suficiente:** Superficie mínima construida y distribuida de manera funcional que permite a las personas habitar una vivienda en condiciones de dignidad, salud y privacidad, conforme a los criterios que determine el Instituto de la Vivienda de Nuevo León en las disposiciones reglamentarias aplicables.
 - X. **Especulación inmobiliaria:** Práctica consistente en adquirir, construir o mantener bienes inmuebles desocupados con el propósito de obtener beneficios

económicos derivados del incremento de su valor, sin intención de destinarlos a uso habitacional efectivo, afectando con ello el acceso al suelo y a la vivienda adecuada.

- XI. **Banco público de suelo:** Instrumento permanente de gestión y reserva territorial integrado por predios de propiedad pública que el Estado, a través del Instituto de la Vivienda, conserva, administra y destina para garantizar la disponibilidad de suelo con fines habitacionales, urbanos y comunitarios, preservar su dominio público y evitar su especulación o concentración.
- XII. **Financiamiento habitacional:** Conjunto de instrumentos y mecanismos de crédito, préstamo o apoyo económico estructurado, destinados a facilitar a las personas, familias o grupos organizados la adquisición, construcción, mejora o regularización de vivienda, bajo condiciones de asequibilidad y sostenibilidad financiera.
- XIII. **Habitabilidad:** Condición de la vivienda que garantiza su funcionalidad, seguridad estructural, higiene, ventilación, iluminación, confort térmico y protección frente a riesgos naturales o antrópicos, de modo que permita a sus habitantes desarrollarse en condiciones de bienestar y dignidad.
- XIV. **Hacinamiento:** Condición habitacional en la que una vivienda es ocupada por un número de personas que supera la capacidad espacial mínima adecuada para garantizar la privacidad, la salud y el bienestar, conforme a los criterios técnicos establecidos por el Instituto de la Vivienda y las disposiciones reglamentarias aplicables.
- XV. **Igualdad:** Principio conforme al cual todas las personas, sin distinción alguna, deben gozar de los mismos derechos y oportunidades para acceder a una vivienda adecuada. La igualdad en esta Ley se entiende en su dimensión sustantiva, lo que implica eliminar las barreras estructurales y culturales que perpetúan la desigualdad social, económica o territorial, y adoptar medidas específicas para garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda por parte de grupos históricamente discriminados o en situación de vulnerabilidad.
- XVI. **Inmueble de uso habitacional deshabitado:** Bien inmueble destinado o susceptible de destinarse a vivienda que, sin causa justificada, se encuentra desocupado, conforme a los criterios establecidos en esta Ley.
- XVII. **Instituto de la Vivienda:** El Instituto de la Vivienda de Nuevo León, organismo público descentralizado del Gobierno del Estado con personalidad jurídica y patrimonio propio, encargado de coordinar, implementar y evaluar la política de vivienda en la entidad, conforme a lo establecido en esta Ley y en su legislación específica.
- XVIII. **Inventario de Suelo Intraurbano Subutilizado:** Instrumento técnico y de planeación que identifica, registra y analiza predios o inmuebles urbanos ociosos, subutilizados, abandonados, con edificaciones en desuso o viviendas deshabitadas sin causa justificada, con el fin de promover su incorporación a procesos de regeneración urbana o producción de vivienda adecuada.
- XIX. **Mejoramiento habitacional:** Intervención sobre una vivienda existente con el propósito de ampliar, rehabilitar, adaptar, reforzar o renovar sus espacios o

- instalaciones, con el fin de elevar sus condiciones de habitabilidad, funcionalidad, seguridad, accesibilidad o adecuación cultural.
- XX. **Núcleo familiar:** Conjunto de personas que comparten de manera estable un mismo hogar, independientemente de la existencia de vínculos de parentesco, y que se organizan para satisfacer sus necesidades básicas en común.
- XXI. **Ley de Vivienda:** Ley de Vivienda para el Estado de Nuevo León.
- XXII. **Plan de Comercialización y Ocupación Efectiva:** Documento que deberá presentar toda persona desarrolladora de vivienda para acreditar la viabilidad y destino habitacional de un proyecto.
- XXIII. **Producción social de vivienda:** Proceso mediante el cual personas, familias, comunidades u organizaciones sociales atienden sus necesidades habitacionales de manera individual o colectiva, sin fines de lucro, a través de formas autogestivas y solidarias, fuera del mercado inmobiliario formal y con el acompañamiento o reconocimiento de instancias públicas o sociales. Esta modalidad prioriza la satisfacción del derecho a la vivienda digna y adecuada, con énfasis en las personas en situación de vulnerabilidad, privilegiando el valor de uso por sobre la definición mercantil, y se caracteriza por la participación activa de quienes la habitan en la gestión, diseño, financiamiento, construcción, mejora o adquisición de sus viviendas, conforme a sus propias necesidades, y su capacidad de gestión y toma de decisiones.
- XXIV. **Programa Estatal de Vivienda:** Instrumento rector de la política habitacional en el Estado de Nuevo León, formulado por el Instituto de la Vivienda, que establece los objetivos, metas, estrategias, prioridades y mecanismos de coordinación interinstitucional en materia de vivienda, en congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo y los instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
- XXV. **Programa Municipal de Vivienda:** Instrumento de planeación formulado por cada municipio del Estado, que define las necesidades, prioridades y estrategias en materia de vivienda en su territorio, en concordancia con el Programa Estatal de Vivienda y los instrumentos municipales de planeación territorial y desarrollo urbano.
- XXVI. **Registro Estatal de Inmuebles de Uso Habitacional Deshabitados:** Instrumento de información pública administrado por el Instituto de la Vivienda, en coordinación con los municipios, que permite identificar, documentar y analizar los inmuebles de uso habitacional que se encuentren desocupados sin causa justificada, con el fin de orientar políticas públicas y prevenir prácticas de especulación inmobiliaria.
- XXVII. **Reserva territorial:** Conjunto de predios legalmente destinados o factibles de ser destinados a la producción de vivienda adecuada, de conformidad con los instrumentos de planeación territorial y urbana, con el propósito de garantizar el acceso igualitario al suelo, contener el crecimiento urbano desordenado y asegurar condiciones de sustentabilidad ambiental y funcionalidad urbana.
- XXVIII. **Rezago habitacional:** Condición en la que se encuentra la población que no tiene acceso a una vivienda adecuada.

- XXIX. **Rezago habitacional cuantitativo:** Población que no dispone de una vivienda en la que pueda habitar de forma independiente y segura, con reconocimiento jurídico en la tenencia, incluyendo a quienes, por falta de recursos suficientes, deben compartir el espacio habitacional con otras personas o familias en condiciones de hacinamiento.
- XXX. **Rezago habitacional cualitativo:** Población que habita en viviendas que no cumplen con condiciones mínimas para ser considerada una vivienda adecuada.
- XXXI. **Situación de vulnerabilidad:** Situación en la que se encuentran personas o grupos que, por motivos estructurales o contextuales —tales como pobreza, discapacidad, edad, género, origen étnico, migración forzada, situación de calle u otras circunstancias— enfrentan mayores obstáculos para ejercer su derecho a una vivienda adecuada.
- XXXII. **Sociedades cooperativas:** Forma de organización social integrada por personas que se asocian en términos de la legislación aplicable, con el fin de autogestionar procesos de producción, adquisición, uso o mejora de vivienda adecuada bajo principios de ayuda mutua, igualdad, democracia y participación solidaria.
- XXXIII. **Subsidio habitacional:** Apoyo económico público, en efectivo o en especie, destinado a complementar la capacidad de pago de las personas, familias o grupos organizados para acceder a una vivienda adecuada, bajo criterios de igualdad, progresividad, transparencia y corresponsabilidad, conforme a las modalidades previstas en esta Ley.
- XXXIV. **Suelo intraurbano subutilizado:** Predio urbano que, pese a contar con servicios, infraestructura o vocación habitacional, permanece ocioso, subutilizado, abandonado, con construcciones en desuso o con viviendas deshabitadas sin causa justificada, y cuya recuperación resulta viable conforme a los instrumentos de planeación urbana y habitacional aplicables.
- XXXV. **Sustentabilidad ambiental:** Principio que orienta la producción y ubicación de vivienda para minimizar impactos negativos al ambiente, promoviendo la eficiencia en el uso de recursos naturales, la resiliencia frente a riesgos ambientales y el equilibrio ecológico en el entorno urbano y rural.
- XXXVI. **Vivienda cooperativa en cesión de uso:** Modalidad colectiva de acceso a la vivienda en la que las personas habitantes integran una cooperativa que conserva la propiedad del inmueble y otorga a cada persona socia el uso exclusivo de una unidad habitacional de manera estable y segura. Esta forma de tenencia se basa en los principios de autogestión, propiedad colectiva, participación democrática y asequibilidad permanente, y promueve el arraigo comunitario sin fines de lucro ni especulación inmobiliaria.
- XXXVII. **Vivienda deshabitada:** Unidad habitacional construida o rehabilitada que, sin causa justificada, permanece sin ser habitada por un periodo mayor a doce meses desde su disponibilidad para uso habitacional, conforme a los criterios establecidos en esta Ley.
- XXXVIII. **Vivienda progresiva:** Vivienda que, en su diseño y construcción, permite su ampliación, mejoramiento o adaptación futura, de manera segura y ordenada,

conforme a las necesidades de la familia o comunidad que la habita, garantizando desde su origen condiciones mínimas de habitabilidad y dignidad.

TÍTULO SEGUNDO
DEL SISTEMA ESTATAL DE VIVIENDA, LAS ATRIBUCIONES Y
COMPETENCIAS

CAPÍTULO I
DEL SISTEMA ESTATAL DE VIVIENDA

Artículo 6. Se establece el Sistema Estatal de Vivienda, entendido como el conjunto de disposiciones jurídicas y administrativas; políticas, planes, programas, instrumentos financieros y de apoyo; instituciones de los sectores público, social y privado; y demás elementos que, interrelacionados entre sí, contribuyen a garantizar el derecho a una vivienda adecuada y a atender las necesidades de vivienda, suelo y regularización de la tenencia de la tierra en el Estado.

El Sistema tiene por objeto:

- I. Coordinar y concertar las acciones necesarias para cumplir los objetivos, prioridades y estrategias de la Política Estatal de Vivienda;
- II. Promover la participación articulada de los sectores público, social y privado vinculados con la planeación, producción, financiamiento y acceso a la vivienda;
- III. Fortalecer la coordinación entre los tres órdenes de gobierno y promover mecanismos de concertación con los sectores social y privado; y
- IV. Integrar y dar coherencia a las acciones, instrumentos, procesos, estímulos y apoyos orientados a satisfacer las necesidades de vivienda y suelo, priorizando a las personas y familias en situación de pobreza o vulnerabilidad, cooperativistas, personas con discapacidad, y trabajadoras no afiliadas a algún régimen de vivienda.

Artículo 7. El Sistema estará integrado por:

- I. La persona Titular del Poder Ejecutivo;
- II. El Instituto de la Vivienda de Nuevo León, como órgano técnico coordinador;
- III. Los Municipios del Estado; y
- IV. Los sectores social y privado, conforme a los convenios de coordinación y concertación que se celebren.

Artículo 8. La coordinación del Sistema corresponde a la persona Titular del Poder Ejecutivo a través del Instituto de la Vivienda de Nuevo León, con la concurrencia de las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, los Municipios y los sectores social y privado, en concordancia con el Sistema Nacional de Vivienda y con las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

Artículo 9. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal participarán en la ejecución de la Política Estatal de Vivienda y del desarrollo habitacional de manera coordinada, bajo la dirección técnica del Instituto y en los términos de esta Ley.

Artículo 10. Para el cumplimiento de los fines del Sistema Estatal de Vivienda, el Instituto podrá celebrar convenios de coordinación y colaboración con las dependencias y entidades de los tres órdenes de gobierno, así como con los sectores social y privado, a fin de:

- I. Alinear programas y recursos en materia de vivienda y suelo;
- II. Fomentar la producción social y cooperativa de vivienda;
- III. Promover mecanismos de acceso al suelo con fines de interés social;
- IV. Fortalecer la capacidad de gestión de los municipios; y
- V. Realizar las demás acciones necesarias para cumplir los fines de esta Ley.

CAPÍTULO II DE LAS ATRIBUCIONES Y COMPETENCIAS

Artículo 11. El Poder Ejecutivo del Estado ejercerá sus atribuciones en materia de vivienda por conducto de su Titular o a través del Instituto de la Vivienda y de las dependencias o entidades que resulten competentes, en particular aquellas responsables de la planeación territorial, la movilidad, el desarrollo urbano, el medio ambiente, la hacienda pública y la publicación de actos oficiales.

Quienes aquí se señalan, atendiendo al ámbito de sus respectivas competencias, tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Aprobar la política estatal de vivienda y de regularización de la tenencia de la tierra, de conformidad con lo dispuesto por esta Ley y demás ordenamientos aplicables;
- II. Publicar, por conducto de la Secretaría General de Gobierno, el Programa Estatal de Vivienda en el Periódico Oficial del Estado;
- III. Conducir la planeación, programación y presupuestación de las acciones en materias de suelo y vivienda en el Estado, otorgando atención preferente a la población en situación de vulnerabilidad;
- IV. Celebrar convenios o acuerdos de coordinación con los Municipios y la Federación en materia habitacional, en concordancia con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- V. Promover la constitución de reservas territoriales para fines habitacionales, en los términos de esta Ley y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como convenir programas y acciones en materia de suelo, vivienda y regularización de la tenencia de la tierra con el Gobierno Federal y con los Municipios, garantizando

- la protección de los ecosistemas estratégicos, las áreas naturales protegidas y las zonas de recarga hídrica;
- VI. Promover la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de suelo, vivienda y regularización de la tenencia de la tierra, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en los demás ordenamientos legales aplicables;
- VII. Fomentar los mecanismos que permitan la participación e información ciudadana en materia de suelo, vivienda y regularización de la tenencia de la tierra;
- VIII. Establecer las bases para operar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, así como para el seguimiento, evaluación y control de los programas en la materia;
- IX. Apoyar a los Municipios que lo soliciten, en la planeación, gestión de recursos, operación de programas y en la ejecución de acciones en materia de suelo y vivienda;
- X. Vigilar el respeto a la legalidad y protección jurídica respecto a la legítima tenencia de la vivienda y fomentar las acciones para combatir la invasión de predios y el crecimiento irregular de los espacios poblados;
- XI. Solicitar toda clase de información en materia de vivienda a las Dependencias y Organismos públicos y privados en el Estado, para la correcta implementación de la Política Estatal de Vivienda, la verificación del cumplimiento de las disposiciones vigentes y la evaluación de las acciones y programas autorizados;
- XII. Coordinar aquellas acciones que tengan por objeto modernizar y hacer eficientes las instituciones, procesos y procedimientos que garanticen la seguridad jurídica de la propiedad y acceso a la vivienda en el Estado, que regula esta Ley;
- XIII. Promover la incorporación de criterios de sostenibilidad ambiental, eficiencia energética y gestión de riesgos en los programas, proyectos y acciones de vivienda, mediante el uso de tecnologías limpias, sistemas de captación de agua pluvial, aprovechamiento de energías renovables, materiales de bajo impacto ambiental y la implementación de medidas de prevención, mitigación y adaptación al cambio climático, conforme a los instrumentos de planeación y la legislación ambiental aplicable;
- XIV. Establecer en la iniciativa de Ley de Egresos del Estado, de cada ejercicio fiscal, los recursos necesarios para la adquisición de reservas territoriales, ejecución de programas y acciones de vivienda;
- XV. Constituir, por conducto de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, fideicomisos públicos para el cumplimiento de los objetivos de esta Ley, en los casos que se estime necesario; y
- XVI. Las demás que le otorgue la presente Ley y otros ordenamientos legales.

Artículo 12. Corresponde al Instituto de la Vivienda, además de las atribuciones otorgadas por otros ordenamientos legales:

- I. Diseñar, proponer, implementar y promover mecanismos y programas enfocados a propiciar la asequibilidad de la vivienda, especialmente para la población de que se encuentre en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- II. Diseñar, proponer, implementar y promover herramientas y mecanismos enfocados a evitar la especulación del mercado inmobiliario que afecte, especialmente, a la población de escasos recursos;
- III. Promover la producción social de vivienda individual o colectiva, así como el arrendamiento público y el arrendamiento público con opción a compra, como modalidades de acceso a una vivienda adecuada;
- IV. Desarrollar el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda que impulse el desarrollo de las investigaciones orientadas a abatir los costos de la vivienda, revisar los conceptos de diseño urbano y arquitectónico con base en los resultados de los estudios socioeconómicos de la demanda, y perfeccionar e implementar los estudios aplicados al desarrollo y adaptación de nuevas tecnologías, sistemas y materiales de construcción, así como esquemas legales innovadores para la realización de acciones de vivienda, reservas territoriales y de su infraestructura urbana;
- V. Crear y otorgar el Premio Estatal de Vivienda, con la participación de los sectores social y privado, así como con instituciones académicas y organizaciones civiles del Estado;
- VI. Elaborar y ejecutar programas para satisfacer las necesidades de suelo urbano y el establecimiento de provisiones y reservas territoriales para la vivienda, en coordinación con las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal y Municipal correspondientes, y con la participación de los diversos sectores social y privado;
- VII. Promover la regularización de asentamientos humanos y apoyar procesos de relocalización segura, en coordinación con autoridades estatales y municipales, garantizando el respeto a los derechos humanos y a la seguridad jurídica de las personas;
- VIII. Impulsar la disposición y aprovechamiento de terrenos ejidales o comunales para su incorporación ordenada a los programas de vivienda, con la participación que corresponda a las autoridades agrarias y de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- IX. Comercializar los inmuebles producto de las acciones de suelo y vivienda que realice para cumplir con su objeto, teniendo la facultad de adquirir, vender, arrendar, permutar o realizar cualquier acto traslativo de dominio o de uso sobre dichos inmuebles, de acuerdo con la autorización de su Junta de Gobierno;
- X. Promover y constituir un fondo económico que permita la adquisición de reserva territorial para la construcción de vivienda en el Estado, en términos de lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;
- XI. Constituirse como el mecanismo permanente de coordinación y concertación entre los sectores social y privado en materia de vivienda;

- XII. Establecer las bases y criterios para regular el crédito, ahorro y subsidio que se ofrezcan a través de los planes y programas que se contemplan en esta Ley;
- XIII. Emitir las normas necesarias para regular la calidad y sustentabilidad de la vivienda, así como para la atención a la necesidad de adquisición del suelo para la misma;
- XIV. Celebrar convenios de colaboración con los Municipios, cuando no cuenten con la infraestructura necesaria para ejecutar las diferentes acciones de vivienda que hayan sido acordadas en los términos del Plan Municipal de Desarrollo y el Programa Municipal de Vivienda;
- XV. Promover y realizar investigaciones, estudios y proyectos, sobre la incorporación de nuevas tecnologías sostenibles y sustentables, que propicien la satisfacción y mejora de dichas necesidades;
- XVI. Brindar información y asistencia técnica a las personas beneficiarias, así como a las entidades públicas y privadas que participen en la política de vivienda;
- XVII. Identificar y analizar las causas por las cuales las personas beneficiarias abandonan las viviendas entregadas mediante programas públicos, como parte de una política de mejora continua y adecuación territorial de las acciones habitacionales;
- XVIII. Asesorar a los Municipios que lo soliciten, en la elaboración y ejecución de programas de vivienda; y
- XIX. Solicitar a la persona Titular del Ejecutivo cuando exista causa de utilidad pública, la expropiación de los bienes inmuebles, para integrar las reservas territoriales destinadas a la vivienda.

Artículo 13. Corresponde a los Municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los programas municipales de suelo, vivienda y los que de éstos se deriven para solucionar los problemas habitacionales, en congruencia con la presente Ley, los lineamientos del Programa Nacional de Vivienda, el Programa Estatal de Vivienda, el Programa Estatal de Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, y demás ordenamientos legales aplicables, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Establecer y operar sistemas de financiamiento y subsidios que permitan a la población en situación de vulnerabilidad obtener recursos bajo condiciones preferenciales destinados a la adquisición de tierra para uso habitacional o para la adquisición, construcción, mejoramiento, ampliación y rehabilitación de viviendas;
- III. Intervenir en la regularización de la tenencia del suelo en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con la Política y Programa Estatal de Vivienda, así como con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;

- IV. Analizar y, en caso de considerarlo pertinente, implementar las recomendaciones de política pública relacionada con la vivienda que tengan a bien formular el Instituto de la Vivienda y la persona Titular del Ejecutivo
- V. Determinar las zonas para el desarrollo habitacional, de conformidad con la legislación aplicable;
- VI. Coordinar acciones con el Estado, a fin de recibir apoyo para la planeación, gestión de recursos, operación de programas y ejecución de acciones, en materia de suelo, vivienda y regularización de la tenencia de la tierra;
- VII. Coordinar acciones en materia de suelo, vivienda y regularización de la tenencia de la tierra con otros Municipios;
- VIII. Conformar las reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, respetando el entorno ecológico, la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales que se localizan en los centros de población, de conformidad con los requerimientos poblacionales y con las disposiciones jurídicas aplicables;
- IX. Operar mecanismos que le permitan contar con suelo suficiente y oportuno para uso habitacional;
- X. Generar y proporcionar a las Dependencias y Entidades del Ejecutivo Federal y Estatal, la información sobre el avance de las acciones y programas de vivienda desarrollados en el Municipio;
- XI. Dar seguimiento al Programa Estatal de Vivienda, en cumplimiento a los convenios de coordinación celebrados con la persona Titular del Ejecutivo del Estado;
- XII. Diagnosticar las necesidades habitacionales de su población, con énfasis en grupos en situación de vulnerabilidad;
- XIII. Proporcionar la información correspondiente al Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, en el marco de los acuerdos y convenios que celebre con el Ejecutivo Federal o la persona Titular del Ejecutivo del Estado;
- XIV. Instrumentar mecanismos de indicadores sobre las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuestación de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a grupos sociales en situación de vulnerabilidad;
- XV. Coordinarse con el Instituto de la Vivienda para implementar en su territorio programas públicos de vivienda, incluyendo arrendamiento público, autoproducción asistida, vivienda cooperativa, y esquemas de rehabilitación o reocupación de vivienda abandonada, conforme a lo establecido en la presente Ley.
- XVI. Promover, en el ámbito de su competencia, la densificación urbana sostenible, la recuperación del suelo intraurbano y la contención del crecimiento urbano irregular.
- XVII. Participar activamente en la identificación, gestión y recuperación de vivienda abandonada, en coordinación con el Instituto de la Vivienda, con el propósito de reincorporarla al uso habitacional, prevenir su deterioro y promover la

- regeneración de barrios con criterios de justicia territorial y aprovechamiento del suelo urbanizado.
- XVIII. Designar una unidad administrativa o dependencia municipal encargada de los asuntos de vivienda, con recursos humanos, técnicos y presupuestales suficientes.
- XIX. Facilitar la participación social en la definición, ejecución y evaluación de las políticas municipales de vivienda, mediante mecanismos accesibles y representativos.
- XX. Implementar mecanismos de transparencia y rendición de cuentas sobre el uso de suelo, asignación de vivienda y recursos públicos destinados a esta materia.
- XXI. Celebrar actos jurídicos con Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal, así como con personas propietarias, desarrolladoras y productoras sociales de vivienda, para la ejecución de acciones y programas habitacionales, siempre que se encuentren alineados con el Programa Municipal de Vivienda y demás instrumentos de planeación aplicables;
- XXII. Coordinar programas de construcción, autoconstrucción, mejoramiento, rehabilitación y ampliación de vivienda;
- XXIII. Vigilar, en el ámbito de su competencia, el cumplimiento de esta Ley, y de las demás disposiciones municipales aplicables en la materia;
- XXIV. Fomentar la participación ciudadana y recibir las opiniones de los grupos sociales que integran la comunidad respecto a la formulación, aprobación, ejecución, vigilancia y evaluación del Programa Municipal de Vivienda;
- XXV. Prestar, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, los servicios públicos municipales a las personas habitantes de los bienes inmuebles en los que se realicen acciones de vivienda derivados de los diferentes programas de vivienda federales, estatales y municipales;
- XXVI. Informar y difundir permanentemente a la sociedad sobre la existencia y aplicación de los programas de vivienda; y
- XXVII. Las demás que le otorgue la presente Ley, y otros ordenamientos legales.

Artículo 14. El Estado o los Municipios, a través de los acuerdos o los convenios que celebren con el Gobierno Federal, podrán solicitar recursos económicos para complementar la realización de sus proyectos de suelo y vivienda, destinados a la población en situación de vulnerabilidad.

TÍTULO TERCERO DE LA POLÍTICA ESTATAL DE VIVIENDA

CAPÍTULO I DE LOS PRINCIPIOS Y LINEAMIENTOS

Artículo 15. La planeación de las acciones públicas de vivienda se sujetará a lo dispuesto en esta Ley, el Programa Nacional de Vivienda, el Programa Estatal de

Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Plan Estatal de Desarrollo, y demás relativos.

Artículo 16. Las políticas, programas, instrumentos, estímulos y apoyos públicos a la vivienda y suelo, se regirán bajo los principios de igualdad, no discriminación, respeto a la legalidad, protección jurídica a la legítima tenencia y el combate al crecimiento irregular de las ciudades, determinando las prioridades de desarrollo de la vivienda en el Estado y los Municipios, así como las políticas para su financiamiento y para los beneficiarios dentro del marco de la Ley, bajo los siguientes lineamientos:

- I. Mantener armonía con los programas de desarrollo económico, social, urbano y de ordenamiento territorial del Estado;
- II. Promover mayores oportunidades de acceso a la vivienda, dando prioridad a los grupos sociales en situación de vulnerabilidad;
- III. Impulsar la participación federal, estatal y municipal, así como del sector privado en la construcción y mejoramiento de vivienda;
- IV. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los diversos Organismos públicos de vivienda, federales, estatales y municipales, así como de los sectores social y privado, para satisfacer las necesidades de vivienda en sus diferentes tipos y modalidades;
- V. Promover medidas de mejora regulatoria, encaminadas a fortalecer la propiedad, disminuir los costos de la vivienda y facilitar su adquisición, enfocándose especialmente en la población en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- VI. Promover la calidad de la vivienda;
- VII. Adoptar medidas de protección y de garantía de realización para atender prioritariamente a la población que:
 - a) Habita en viviendas en condiciones de riesgo estructural u otro tipo de riesgo que pueda afectar su salud o su integridad física;
 - b) Ocupa viviendas que carecen de servicios básicos;
 - c) No cuenta con seguridad jurídica en la posesión o la propiedad de la vivienda que habita;
 - d) Requiere de un espacio adecuado en donde vivir;
 - e) Vive en condiciones de hacinamiento; y
 - f) Cuya vivienda está construida parcial o totalmente con materiales precarios, o requiere mantenimiento.
- VIII. Incrementar los recursos públicos destinados al desarrollo de los Programas de Vivienda;
- IX. Promover que los recursos y los programas públicos en materia de vivienda, atiendan a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- X. Ampliar y adecuar los Programas y sus reglas para atender las diversas problemáticas que impiden la plena realización del derecho a la vivienda adecuada, digna y decorosa;
- XI. Promover y ampliar la participación de la sociedad en la planeación y en el diseño de los programas de vivienda, así como en su ejecución y evaluación,

- reconociendo tanto las formas de organización social no lucrativas como las del sector privado, e involucrando además a las instituciones públicas y privadas de educación e investigación;
- XII. Promover la participación del sector financiero para ampliar las posibilidades de acceder a una vivienda adecuada, digna y decorosa a más sectores de la población;
 - XIII. Destinar recursos a la investigación tecnológica, innovación y promoción de sistemas constructivos eficientes y sustentables;
 - XIV. Diseñar mecanismos o programas especiales que permitan la mejor aplicación de los recursos con los que cuentan los derechohabientes de los organismos de vivienda;
 - XV. Incorporar el uso de materiales de ecotecnologías y otras medidas, en las acciones de mejoramiento y construcción de vivienda, que contribuyan a un desarrollo sustentable;
 - XVI. Promover, fomentar, apoyar y vincular los procesos de producción social de la vivienda en sus diversas modalidades;
 - XVII. Difundir de forma permanente, clara y sencilla los programas públicos de vivienda y los resultados de su ejecución, así como la información relativa al diagnóstico de la situación que guarda el derecho a la vivienda en el Estado;
 - XVIII. Incorporar suelo apto para la vivienda a las áreas urbanas con mayor demanda, a través de políticas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
 - XIX. Promover la adquisición de suelo con características apropiadas para construir vivienda en centros poblacionales dotados de servicios básicos e infraestructura;
 - XX. Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales, se adecuen a los rasgos culturales y regionales para procurar su identidad y diversidad;
 - XXI. Promover una distribución y atención equitativa de las acciones de vivienda en todo el territorio estatal, considerando las necesidades y condiciones locales y regionales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional;
 - XXII. Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y respecto de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias;
 - XXIII. Incorporar en la planeación, construcción, diseño y equipamiento de la vivienda, mecanismos para el funcionamiento y desarrollo integral de las personas con discapacidad;
 - XXIV. Contar con un Organismo con capacidad financiera suficiente, para diversificar las modalidades de financiamiento que mejoren la recuperación crediticia;
 - XXV. Considerar la vivienda como factor de ordenamiento territorial, de desarrollo urbano y preservación de los recursos y del medio ambiente;
 - XXVI. Promover la aplicación de mecanismos de apoyo a las familias en zonas de riesgo o afectadas por desastres naturales, de acuerdo a la legislación y normatividad vigente aplicable en la Entidad, y la disponibilidad financiera;

- XXVII. Fortalecer la seguridad jurídica inmobiliaria, mediante la aplicación de medidas de mejora regulatoria, simplificación de trámites y reducción de los costos que éstos generen, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Mejora Regulatoria y la Simplificación Administrativa del Estado de Nuevo León;
- XXVIII. Promover ante la sociedad, una cultura de mantenimiento y mejoramiento del inventario habitacional;
- XXIX. Promover la integración de una red de productores y distribuidores de materiales y componentes, para que apoyen los procesos de producción social de vivienda;
- XXX. Fomentar la oferta de vivienda en renta;
- XXXI. Favorecer el desarrollo de vivienda multifamiliar;
- XXXII. Crear los mecanismos que permitan integrar la base de datos del Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda;
- XXXIII. Establecer medios estratégicos adecuados que permitan la propiedad o legítima posesión de una vivienda adecuada, digna y decorosa para la población, dando prioridad a las personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
- XXXIV. Fomentar la asesoría y la asistencia integral en materia de gestión social, financiera, legal, técnica y administrativa, para el desarrollo y ejecución de la acción habitacional;
- XXXV. Promover la participación social y la integración vecinal para mejorar la conservación, mantenimiento y el desarrollo social de los distintos desarrollos habitacionales;
- XXXVI. Propiciar, a través de los diferentes instrumentos de la política pública, condiciones de mercado que faciliten y promuevan un crecimiento urbano ordenado, a través del desarrollo habitacional, promoviendo la densificación de las áreas urbanas dotadas de servicios e infraestructura y procurando la debida articulación de los diferentes usos de suelo;
- XXXVII. Diseñar mecanismos o programas especiales que permitan dirigir recursos para la adquisición, arrendamiento, edificación y mejoramiento de la vivienda de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y la población no derechohabiente;
- XXXVIII. Impulsar mecanismos para desarrollos de vivienda vertical asequible, alternativas de densificación y redensificación; y
- XXXIX. Los demás que establezcan las disposiciones legales en la materia.

Artículo 17. La localización de la vivienda, así como los procesos de reubicación o relocalización habitacional, deberán considerar no solo la disponibilidad de infraestructura y servicios públicos, sino también las condiciones reales que hacen posible el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda adecuada. Para ello, deberán tomarse en cuenta factores como:

- I. La permanencia de redes de apoyo familiares, comunitarias o de cuidado, especialmente en el caso de niñas, niños, personas mayores y personas con discapacidad;

- II. La continuidad educativa, evitando traslados que impliquen la interrupción del ciclo escolar o el cambio de institución sin previo consentimiento informado;
- III. La cercanía con las fuentes habituales de empleo formal o informal de las personas habitantes;
- IV. El arraigo territorial, entendiendo la vivienda como parte de un entorno construido de vida y relaciones significativas;
- V. Las condiciones culturales, sociales y de pertenencia de las comunidades afectadas por procesos de reubicación o relocalización.

Las autoridades responsables deberán garantizar que los procesos de reubicación sean participativos, respetuosos del proyecto de vida de las personas, y eviten cualquier forma de desarraigo forzado o invisibilización de sus necesidades reales.

CAPÍTULO II **DEL PROGRAMA ESTATAL DE VIVIENDA**

Artículo 18. El Programa Estatal de Vivienda es un programa sectorial, con una visión estratégica a largo plazo orientada a incidir en la estructura territorial y habitacional del Estado, con el propósito de garantizar el ejercicio progresivo del derecho a la vivienda de las generaciones presentes y futuras.

Su objeto es planear, coordinar, ejecutar y evaluar la política pública de vivienda en el Estado de Nuevo León, en congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y considerando los principios, objetivos y estrategias establecidos en el Programa Nacional de Vivienda vigente.

Artículo 19. El Programa Estatal de Vivienda será elaborado por el Instituto de la Vivienda, en coordinación con las dependencias y entidades competentes, y deberá ser aprobado por su Junta de Gobierno.

Artículo 20. El Programa Estatal de Vivienda deberá contener, al menos:

- I. El diagnóstico habitacional del Estado, incluyendo el análisis físico y poblacional, el rezago, las condiciones de vivienda, la disponibilidad de suelo urbanizado, los costos de la vivienda en venta y renta por polígono, los asentamientos humanos irregulares, las necesidades territoriales y las prioridades poblacionales, así como las oportunidades y obstáculos para el desarrollo del sector habitacional.
- II. Los objetivos estratégicos y las políticas públicas en materia de vivienda adecuada, digna y decorosa, con enfoque de derechos humanos, igualdad de género, inclusión social, accesibilidad universal y sostenibilidad ambiental.
- III. Las acciones y metas para la promoción, constitución y gestión de reservas territoriales destinadas a vivienda
- IV. Las metas sexenales de construcción, mejoramiento, regularización y acceso a la vivienda a través de las distintas modalidades previstas en esta Ley.

- V. La concordancia con la programación de desarrollo económico, social, urbano y de medio ambiente del Estado;
- VI. La estrategia general, que definirá las acciones básicas a desarrollar, la descripción de modalidades de atención, el señalamiento de metas y prioridades, su previsible impacto en el sistema urbano y en el desarrollo regional, económico y social del Estado, con una visión de corto, mediano y largo plazo. Esta estrategia deberá identificar las fuentes de financiamiento, la estimación de recursos necesarios y los mecanismos para fomentar la producción de vivienda, especialmente la producción social, con la participación de los sectores social y privado.
- VII. Los instrumentos para su ejecución, incluyendo los lineamientos para la incorporación de suelo para uso habitacional, creación de reservas territoriales, previsiones para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios para vivienda; así como los mecanismos de coordinación entre la Federación, el Estado, los municipios y otros actores públicos, sociales y privados.
- VIII. Las acciones específicas para garantizar el acceso equitativo al suelo urbanizado destinado a vivienda adecuada, evitando la segregación territorial y priorizando la integración urbana.
- IX. La incorporación de criterios de resiliencia, mitigación y adaptación al cambio climático, eficiencia energética, y preservación de los recursos naturales.
- X. La definición de indicadores y mecanismos de evaluación de avances.

Artículo 21. El Programa Estatal de Vivienda establecerá estrategias de mediano y largo plazo para garantizar el acceso progresivo a la vivienda adecuada en el Estado de Nuevo León.

Cada administración estatal, a través del Instituto de la Vivienda, dentro de los doce meses siguientes a su inicio, deberá:

- I. Evaluar el Programa Estatal de Vivienda vigente.
- II. Ratificarlo mediante acuerdo de su Junta de Gobierno si se considera que sigue siendo pertinente y congruente con las condiciones actuales, o
- III. Actualizarlo o reformularlo, de manera parcial o total, en caso de que las condiciones sociales, económicas, territoriales o ambientales así lo exijan, mediante un proceso de evaluación técnica, consulta social y aprobación conforme a esta Ley.

CAPÍTULO III **DE LOS PROGRAMAS MUNICIPALES DE VIVIENDA**

Artículo 22. Cada municipio del Estado de Nuevo León deberá formular, ejecutar, evaluar y actualizar su Programa Municipal de Vivienda, en congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo

Urbano, el Programa Estatal de Vivienda y, en su caso, con los programas metropolitanos de ordenamiento territorial.

Los municipios que formen parte de una zona metropolitana reconocida en el Estado deberán coordinarse entre sí para la formulación y ejecución de un Programa Metropolitano de Vivienda conjunto, que contemple estrategias integradas en materia de diagnóstico habitacional, acceso equitativo al suelo urbanizado, producción social de vivienda, movilidad sustentable y protección ambiental.

Artículo 23. Los Municipios, para la formulación y aprobación de sus programas de vivienda, tomarán en consideración las propuestas que formulen los sectores privado y social, a través de foros de consulta ciudadana.

Artículo 24. Los Programas Municipales de Vivienda deberán contener, al menos:

- I. El diagnóstico de la situación habitacional del municipio de que se trate, incluyendo el análisis físico y poblacional, con el señalamiento específico de sus principales problemas y tendencias; así como la descripción de las oportunidades y obstáculos para el desarrollo del sector habitacional. Dicho diagnóstico deberá contener por lo menos la información sobre el rezago habitacional, la calidad de la vivienda existente, la disponibilidad de suelo urbanizado, los costos de la vivienda en venta y renta por polígono, la situación de los asentamientos humanos irregulares y los factores de vulnerabilidad social y ambiental.
- II. Los objetivos, políticas y metas generales y particulares que se pretendan, incorporando un enfoque de derechos humanos, igualdad de género e inclusión social.
- III. La concordancia y ajuste con la programación de desarrollo económico, social, urbano y de medio ambiente del Estado, en especial con lo dispuesto en el Programa Estatal de Vivienda.
- IV. La estrategia general, misma que definirá las acciones básicas a desarrollar, la descripción de las distintas modalidades de atención, el señalamiento de metas y prioridades y su previsible impacto en los centros de población, así como en el desarrollo regional, económico y social del municipio, con una visión de corto, mediano y largo plazo; identificando las fuentes de financiamiento, la estimación de recursos necesarios, así como los mecanismos para fomentar la producción de vivienda con la participación de los sectores social y privado.
- V. Los instrumentos para su ejecución, incluyendo los lineamientos para la incorporación de suelo para uso habitacional, creación de reservas territoriales, previsiones para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios para vivienda; los mecanismos y líneas para la inducción de acciones, así como para la coordinación de acciones e inversiones con la Federación, y la concertación con los productores sociales y privados, considerando las distintas modalidades de producción y acceso a la vivienda previstas en esta Ley.

VI. La definición de indicadores y mecanismos de evaluación de avances.

Artículo 25. Cada administración municipal deberá, dentro de los doce meses siguientes a su inicio:

- I. Evaluar el Programa Municipal de Vivienda vigente.
- II. Ratificarlo mediante acuerdo del Ayuntamiento, si se considera que sigue siendo pertinente y congruente con las condiciones sociales, territoriales y ambientales actuales; o
- III. Actualizarlo o reformularlo de manera parcial o total, si las condiciones así lo exigen, mediante un proceso de evaluación técnica, consulta pública y aprobación conforme a la normatividad aplicable.

Artículo 26. Los municipios que, por su capacidad técnica, operativa o financiera limitada, no puedan formular, actualizar o evaluar su Programa Municipal de Vivienda de manera autónoma, podrán solicitar apoyo técnico y metodológico al Instituto de la Vivienda.

El Instituto de la Vivienda brindará dicho apoyo en coordinación con la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana, promoviendo la construcción de capacidades municipales en materia de planeación habitacional.

CAPÍTULO IV
DE LA PUBLICACIÓN, EVALUACIÓN Y OBLIGATORIEDAD DE LOS
PROGRAMAS DE VIVIENDA

Artículo 27. El Programa Estatal de Vivienda y los Programas Municipales de Vivienda, estarán sujetos a un proceso permanente de control y evaluación con el fin de determinar el cumplimiento de los objetivos de la presente Ley, y la congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo y su vinculación con la Política Nacional.

Artículo 28. El Programa Estatal de Vivienda y los Programas Municipales de Vivienda, una vez aprobados, se publicarán en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los periódicos de mayor circulación en el Estado.

Artículo 29. Los Programas Estatal y Municipales de Vivienda, una vez aprobados y publicados, serán obligatorios para las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal y de los municipios, respectivamente.

La realización de acciones, obras e inversiones, tanto del Estado como de los Municipios, deberá ser congruente con dichos programas de vivienda.

Además de lo aquí previsto, en el Reglamento de esta Ley se determinarán los contenidos mínimos, metodología y demás elementos para la formulación, consulta,

aprobación, registro y difusión del Programa Estatal de Vivienda y de los Programas Municipales de Vivienda.

Artículo 30. Los programas y acciones de vivienda y suelo deberán ser evaluados anualmente por el Instituto y/o el Municipio correspondiente, por sí mismos o a través de instituciones de educación superior, de investigación científica u organizaciones especializadas, a fin de determinar el grado de cumplimiento de sus objetivos y su congruencia con la Política Estatal de Vivienda, lo que servirá de apoyo para la elaboración o modificación de los nuevos programas y acciones.

Artículo 31. Las Dependencias y Entidades deberán proporcionar la información y facilidades necesarias para la evaluación correspondiente. El Instituto enviará los resultados de las evaluaciones al Consejo, así como a la Comisión Nacional de Vivienda, y los hará públicos.

CAPÍTULO V DE LA CONCERTACIÓN CON LOS SECTORES SOCIAL Y PRIVADO

Artículo 32. La persona Titular del Ejecutivo y los Municipios, promoverán la participación de los sectores social y privado en la instrumentación de los programas y acciones de vivienda, así como para integrar los diferentes Sistemas de Información de los Organismos Nacionales de Vivienda al Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, conforme al objeto de la presente Ley.

Artículo 33. Los Acuerdos y Convenios en materia de esta Ley que celebren la persona Titular del Ejecutivo, a través del Instituto, o los Municipios con los sectores social y privado, tendrán por objeto:

- I. El acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de vulnerabilidad;
- II. Promover la creación de fondos e instrumentos para la generación oportuna y competitiva de vivienda y suelo;
- III. Promover la seguridad jurídica de la vivienda y del suelo a través de la Instituto o autoridad que resulte competente;
- IV. Financiar y construir proyectos de vivienda, así como de infraestructura y equipamiento destinados a la misma;
- V. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la producción social de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales;

- VI. Ejecutar acciones para la construcción, mejoramiento y conservación de vivienda, así como para la adquisición de suelo o para su habilitación con la infraestructura urbana necesaria;
- VII. Mantener actualizada la información referente al inventario habitacional, para su integración al Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda;
- VIII. Implementar acciones para que los costos de los insumos y materiales para la construcción y mejoramiento de la vivienda sean competitivos;
- IX. Otorgar, en la medida de las respectivas disponibilidades presupuestales, los apoyos para la obtención de todas las modalidades y tipos de vivienda;
- X. Fortalecer el financiamiento compartido para el adecuado mantenimiento sustentable de las unidades y desarrollos habitacionales;
- XI. Coadyuvar al desarrollo de modelos educativos y de formación y actualización profesional para formar especialistas en construcción de vivienda, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, capacitar a usuarios y fomentar la investigación en vivienda y suelo; y
- XII. Las demás acciones que acuerden las partes para el cumplimiento de esta Ley.

Artículo 34. Para el cumplimiento de los fines citados, la persona Titular del Ejecutivo y los Municipios aportarán, en la medida de sus posibilidades, reservas territoriales, recursos técnicos, financieros y humanos, para llevar a cabo acciones de vivienda. El Instituto promoverá las acciones necesarias para atraer la inversión de las Dependencias y Organismos nacionales de vivienda, así como de las instituciones de crédito, organismos que apoyen acciones de vivienda, de la iniciativa privada y del sector social para apoyar el proceso habitacional en el Estado.

Artículo 35. La participación de los promotores privados en los programas de vivienda que realice o promueva el Estado, estará sujeta a la coordinación, supervisión y certificación del Instituto, la cual dictará las normas para la ejecución de las obras e inversiones, incluyendo las de urbanización y contratación correspondientes, así como los requisitos y trámites, el registro de los promotores y la entrega de garantías, dependiendo del alcance de obra, en observancia de las disposiciones vigentes.

Artículo 36. La participación de los promotores sociales en los Programas de Vivienda del Estado, estará sujeta a la supervisión del Instituto, ante la que deberán estar acreditados y registrados, conforme a las disposiciones que emita, mismas que permitirán el desarrollo autónomo de los promotores sociales y estarán orientadas a garantizar la transparencia en el manejo y aplicación de los recursos, vigilando en todo momento que estén a salvo los derechos de los beneficiarios y productores.

El Instituto promoverá la celebración de Convenios con las Universidades e Instituciones de educación superior, dirigidos a la investigación, asesoría y apoyo técnico calificado a favor de los productores sociales.

Artículo 37. El Instituto promoverá la celebración de acuerdos y convenios con el Colegio de Notarios Públicos del Estado de Nuevo León, con el objeto de promover la simplificación y facilitación de trámites en materia de escrituración y registro, así como la reducción de costos dentro del proceso habitacional.

CAPÍTULO VI **DEL SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN E INDICADORES DE** **VIVIENDA**

Artículo 38. Se crea el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, que tendrá por objeto integrar, generar y difundir la información que se requiera para la adecuada planeación, instrumentación y seguimiento de la Política Estatal de Vivienda, así como para propiciar que las condiciones de la oferta en el mercado inmobiliario favorezcan a los consumidores, principalmente a aquellos de escasos recursos en el Estado.

Artículo 39. El Instituto integrará y administrará el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda, el cual se sujetará en lo conducente, a las disposiciones previstas en la Ley de Vivienda y la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica. Dicho sistema se conformará con la siguiente información:

I. Aquella que permita identificar la evolución y crecimiento del mercado con el objeto de evaluar los efectos de la Política Estatal de Vivienda y definir propuestas de política pública acordes a la realidad de las localidades y comunidades del estado de Nuevo León; y

II. La información que deberán proporcionar los siguientes:

a) Las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, así como los sectores privados y sociales en aspectos vinculados con la vivienda y el suelo; y

b) Las personas físicas o jurídicas colectivas que construyan una o más viviendas con fines de comercializarlas en el Estado.

Artículo 40. El Instituto podrá proponer al Instituto Nacional de Estadística y Geografía los indicadores que, en materia de vivienda, deberán considerarse al realizar levantamiento de censos y conteos del Estado, encuestas de vivienda y sociodemográficas, y otras investigaciones o estudios.

Artículo 41. El Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda deberá incluir, además de la información técnica sobre oferta y demanda habitacional, un componente de evaluación integral del cumplimiento del derecho a una vivienda adecuada en el Estado. Para ello, integrará, actualizará y analizará información que permita dar seguimiento a los siguientes aspectos:

- I. El grado de cumplimiento de las metas establecidas en los programas estatales, metropolitanos y municipales de vivienda, incluyendo la cobertura territorial, los tiempos de ejecución, los recursos presupuestales asignados y ejercidos, así como los resultados obtenidos;
- II. El impacto de los mecanismos de financiamiento, subsidio, arrendamiento y producción social de vivienda;
- III. La calidad, localización y adecuación de la vivienda producida, mejorada, rehabilitada, regularizada o arrendada;
- IV. Las brechas y avances en el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda adecuada, mediante indicadores desagregados por sexo, edad, nivel socioeconómico, condición de discapacidad, pertenencia étnica, situación migratoria, jefatura de hogar, orientación sexual, identidad de género y cualquier otra condición relevante;
- V. Las razones por las cuales las personas beneficiarias abandonan, deshabitan o no ocupan las viviendas asignadas mediante programas públicos, con el fin de identificar fallas estructurales relacionadas con el diseño y la localización;
- VI. La evolución y distribución del rezago habitacional, así como de la disponibilidad y demanda de suelo apto para el desarrollo habitacional;
- VII. La evaluación de los precios del suelo y de los efectos de su especulación sobre el acceso a la vivienda adecuada, así como de las medidas regulatorias y de gestión adoptadas para mitigar dicho fenómeno;
- VIII. La integración, actualización y análisis del inventario de Suelo Intraurbano Subutilizado, con el fin de identificar predios disponibles o factibles para proyectos de vivienda adecuada priorizando su aprovechamiento frente a la expansión de la mancha urbana; y
- IX. Las recomendaciones técnicas y estratégicas derivadas del análisis de los indicadores y datos del sistema, que deberán incorporarse en la planeación, diseño, implementación y reformulación de las políticas, programas y acciones públicas en materia de vivienda.

El Instituto de la Vivienda será responsable de actualizar anualmente esta información y de garantizar su difusión pública, en formatos accesibles y comprensibles.

Artículo 42. El Instituto diseñará y promoverá mecanismos e instrumentos de acceso a la información que generen las instituciones públicas y privadas en materia de programas, acciones y financiamiento para la vivienda, con el fin de que la población conozca las opciones que existen en materia habitacional.

El Instituto informará de los procedimientos, tiempos de respuesta, costos, requisitos y estímulos fiscales aplicables a producción y adquisición de vivienda, mediante la elaboración y difusión de material informativo dirigido a los promotores y productores sociales y privados, principalmente sobre sus programas y reglas de operación. De igual manera, elaborará y difundirá, a través de las fuentes oficiales correspondientes,

material informativo para la población acreditada o solicitante de algún crédito de vivienda.

Artículo 43. Las Dependencias y Entidades del Gobierno del Estado y de los Municipios, las organizaciones de los sectores social y privado, así como las instituciones de educación superior y de investigación, proporcionarán la información necesaria para estimular la producción de vivienda en el Estado que les requiera el Instituto, en el marco de los acuerdos y convenios que al efecto se celebren.

Artículo 44. El Instituto deberá actualizar anualmente el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda.

CAPÍTULO VII DEL DIAGNÓSTICO HABITACIONAL

Artículo 45. El Diagnóstico Habitacional Estatal es el instrumento técnico que tiene por objeto identificar, analizar y proyectar las condiciones, necesidades y desafíos en materia de vivienda en el Estado de Nuevo León.

El Instituto de la Vivienda será responsable de su elaboración y actualización trimestral asegurando que refleje las condiciones sociales, demográficas, económicas y territoriales actuales del Estado.

Para su integración, el Instituto de la Vivienda deberá coordinarse con los municipios, a fin de incorporar sus diagnósticos habitacionales al diagnóstico estatal.

El Diagnóstico Habitacional Estatal servirá como base técnica para la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación del Programa Estatal de Vivienda, de los Programas Metropolitanos de Vivienda y de los Programas Municipales de Vivienda.

Artículo 46. El Diagnóstico Habitacional Estatal deberá contener, al menos, los siguientes elementos:

- I. Identificación del rezago habitacional, tanto cuantitativo como cualitativo, considerando el déficit de vivienda nueva, el deterioro de la vivienda existente, el hacinamiento y la falta de acceso a servicios básicos.
- II. Evaluación de las condiciones de la vivienda existente, incluyendo su habitabilidad, calidad estructural, acceso a servicios básicos, eficiencia energética, accesibilidad universal y adecuación al entorno ambiental.
- III. Análisis de la disponibilidad y localización de suelo urbanizado y apto para el desarrollo habitacional, así como de las reservas territoriales existentes o proyectadas.
- IV. Inventario de asentamientos humanos irregulares y zonas de riesgo natural o ambiental, que identifique su situación jurídica, física y de vulnerabilidad.

- V. Estudio de los factores de vulnerabilidad social, económica, demográfica y territorial, que inciden en el acceso efectivo a una vivienda adecuada.
- VI. Proyección de necesidades habitacionales a corto, mediano y largo plazo, considerando el crecimiento demográfico, los patrones de movilidad, los procesos de transformación urbana y los efectos del cambio climático.
- VII. Análisis de la oferta y demanda de vivienda, incluyendo la vivienda nueva, usada, de interés social, popular y media, así como sus costos y los mecanismos de financiamiento y acceso existentes.
- VIII. Análisis de la oferta de vivienda destinada para el arrendamiento, incluyendo los costos de estos y su evolución en los últimos cinco años.
- IX. Identificación de brechas territoriales en el acceso a la vivienda adecuada, los servicios básicos, la movilidad y el equipamiento urbano, particularmente para personas y grupos en situación de vulnerabilidad.
- X. Análisis de la vacancia y subutilización habitacional, que identifique la cantidad y localización de viviendas desocupadas, su impacto en el acceso efectivo a la vivienda y las condiciones para su eventual aprovechamiento social.
- XI. Evaluación de la superficie construida de la vivienda, identificando las viviendas que no cumplen con los criterios mínimos de superficie adecuada conforme a las disposiciones normativas aplicables.
- XII. Recomendaciones estratégicas para orientar la formulación y ejecución de políticas públicas de producción, mejoramiento, regularización, financiamiento y acceso a la vivienda adecuada.

Artículo 47. Cada municipio del Estado de Nuevo León deberá elaborar, actualizar y mantener vigente su Diagnóstico Habitacional Municipal, como base técnica para la formulación, ejecución y evaluación de su Programa Municipal de Vivienda.

El Diagnóstico Habitacional Municipal deberá contener, en lo conducente, los elementos señalados para el Diagnóstico Habitacional Estatal, adaptados a la realidad territorial, demográfica, social y económica de su jurisdicción.

Cuando el municipio forme parte de una zona metropolitana reconocida en el Estado, podrá integrar su diagnóstico de manera conjunta con los demás municipios metropolitanos, en coordinación con el Instituto de la Vivienda.

El Instituto de la Vivienda brindará asesoría técnica a los municipios que, por su capacidad técnica o financiera limitada, le soliciten apoyo para la elaboración o actualización de su Diagnóstico Habitacional Municipal.

Artículo 48. El Diagnóstico Habitacional Estatal y los Diagnósticos Habitacionales Municipales deberán elaborarse con base en los datos e indicadores contenidos en el Sistema Estatal de Información e Indicadores de Vivienda. Ambos instrumentos son complementarios y deberán coordinarse para garantizar la consistencia, calidad y

utilidad de la información generada, asegurando la toma de decisiones basada en evidencia y la evaluación integral del cumplimiento del derecho a la vivienda.

TÍTULO CUARTO DEL SUELO

CAPÍTULO I DE LOS PRINCIPIOS EN EL ACCESO AL SUELO

Artículo 49. La política de vivienda en el Estado de Nuevo León promoverá el acceso igualitario, seguro, adecuado y sustentable al suelo urbanizado o apto para el desarrollo habitacional, de conformidad con los siguientes principios:

- I. La prevalencia del interés público frente al interés privado;
- II. Una distribución equitativa de las cargas y beneficios que genera el desarrollo urbano;
- III. La igualdad y no discriminación en el acceso al suelo urbanizado o apto para vivienda adecuada, sin distinción alguna.
- IV. La localización de la vivienda en zonas urbanas o de urbanización planificada, con acceso efectivo a servicios básicos, equipamientos urbanos, movilidad sustentable y oportunidades de desarrollo.
- V. La prevención de la segregación socioespacial, especialmente de personas en situación de vulnerabilidad, y la promoción de asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.
- VI. La protección de áreas naturales, de recarga hídrica o de valor ambiental, evitando el crecimiento urbano desordenado y la expansión desmedida. Garantizar que todas las personas, sin distinción alguna, tengan la posibilidad de acceder a suelo urbanizado o apto para vivienda adecuada, en condiciones de igualdad y no discriminación.
- VII. El adecuado aprovechamiento del suelo intraurbano y de los inmuebles públicos y privados no edificados, no utilizados, subutilizados o no ocupados.
- VIII. El rescate y revaloración del espacio público.
- IX. La prioridad en la asignación de los recursos públicos disponibles.
- X. La certeza jurídica en la posesión, propiedad o regularización del suelo destinado a vivienda adecuada.
- XI. La prioridad a la producción de vivienda de interés social, al arrendamiento público y a la producción social de vivienda.

Artículo 50. El Ejecutivo del Estado, a través del Instituto, instrumentará acciones y programas que promuevan la colaboración y coordinación con el Gobierno Federal y los Municipios, en los que podrán participar los propietarios y desarrolladores para identificar suelos con factibilidad de obtener los servicios y formular inventarios de terrenos, determinando tanto física como legalmente su susceptibilidad de incrementar o mejorar el desarrollo habitacional; preferentemente para beneficio de la población de menores ingresos y, en su caso, los programas sociales de vivienda en sus diferentes modalidades.

Artículo 51. La persona Titular del Ejecutivo, por conducto del Instituto, y de acuerdo con lo previsto en la presente Ley, deberá realizar los estudios que determinen los requerimientos de tierra para vivienda que permitan el desarrollo de los programas en la materia, en sus distintos tipos y modalidades. Dichos estudios tomarán en cuenta las necesidades presentes y futuras, conforme a los resultados de estos, se diseñarán los programas de adquisición o incorporación de tierra específicos.

CAPÍTULO II DE LAS RESERVAS TERRITORIALES

Artículo 52. Las reservas territoriales destinadas a la vivienda tienen por objeto garantizar el acceso progresivo a suelo urbanizado o apto para el desarrollo habitacional, a fin de satisfacer las necesidades presentes y futuras de vivienda adecuada en el Estado de Nuevo León, en condiciones de igualdad, inclusión social y sustentabilidad.

El Estado y los Municipios fomentarán la participación y coordinación en la gestión y utilización de estas reservas territoriales con las instituciones públicas y privadas que tengan el propósito de garantizar el derecho a la vivienda adecuada, digna y decorosa, especialmente para aquellas personas a quienes las barreras estructurales les impiden tener acceso.

Artículo 53. La gestión de las reservas territoriales para vivienda se regirá por los siguientes principios:

- I. La asignación de reservas territoriales privilegiará la producción de vivienda de interés social y la producción social de vivienda, incluyendo modalidades de autoproducción colectiva organizadas a través de sociedades cooperativas.
- II. Las reservas territoriales deberán ubicarse preferentemente en zonas urbanas consolidadas o en procesos de urbanización planificada, con acceso efectivo a servicios, equipamientos urbanos y sistemas de movilidad.
- III. La localización y uso de las reservas deberá respetar áreas naturales protegidas, zonas de recarga hídrica, ecosistemas estratégicos y zonas de riesgo antropogénicas, naturales o ambientales.

IV. La distribución de las reservas territoriales deberá garantizar un acceso igualitario al suelo destinado a vivienda adecuada en todas las regiones del Estado, contribuyendo a reducir las desigualdades socioespaciales.

V. La identificación, adquisición, administración y destino de las reservas territoriales deberá realizarse mediante procesos abiertos, públicos y con participación social efectiva.

Artículo 54. El Estado, a través del Instituto de la Vivienda, en coordinación con la Secretaría de Movilidad y Planeación Urbana y demás autoridades competentes, tendrá las siguientes obligaciones en materia de reservas territoriales destinadas a vivienda:

I. Identificar suelo con potencial para constituir reservas territoriales destinadas a vivienda, de conformidad con los principios señalados en el artículo anterior, delimitando dicho suelo en los instrumentos estatales de planeación territorial y desarrollo urbano.

II. Adquirir suelo para conformar reservas territoriales, mediante mecanismos como la compra, donación, permuto u otros mecanismos legales aplicables, asegurando que su destino prioritario sea el acceso a vivienda adecuada en condiciones de igualdad.

III. Crear y administrar un registro público estatal de reservas territoriales destinadas a vivienda, garantizando que la información esté actualizada, sea accesible para la ciudadanía y permita dar seguimiento a la protección y uso de dichas reservas.

IV. Establecer mecanismos de financiamiento, urbanización y gestión que faciliten la incorporación efectiva del suelo reservado como suelo urbanizado asequible, priorizando su utilización para proyectos de vivienda de interés social, producción social de vivienda y autoproducción colectiva organizada.

V. Coordinarse con los municipios para la identificación, adquisición, administración, protección y adecuado destino de las reservas territoriales, promoviendo la participación social en estos procesos.

VI. Mantener actualizado el registro público estatal de reservas territoriales, incorporando toda modificación derivada de la adquisición, integración, asignación o baja de suelo, y evaluar la suficiencia y pertinencia de las reservas territoriales en paralelo a la evaluación y actualización del Programa Estatal de Vivienda, o cuando las condiciones territoriales, sociales o ambientales así lo exijan.

Artículo 55. Los municipios del Estado de Nuevo León, en coordinación con el Instituto de la Vivienda y en congruencia con los instrumentos estatales y metropolitanos de planeación territorial y desarrollo urbano, tendrán las siguientes obligaciones en materia de reservas territoriales destinadas a vivienda:

- I. Identificar suelo con potencial para constituir reservas territoriales dentro de su territorio, considerando criterios de aptitud, localización adecuada, acceso a servicios básicos y protección ambiental.
- II. Delimitar las reservas territoriales en sus Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Programas Municipales de Vivienda, integrándolas formalmente en los instrumentos de planeación.
- III. Adquirir suelo para conformar reservas territoriales, mediante compra, donación, permuta u otros mecanismos legales aplicables.
- IV. Proteger el destino social del suelo reservado, evitando su enajenación, desincorporación o cambio de uso para fines distintos a los previstos en esta Ley y en los instrumentos de planeación.
- V. Alimentar el Registro Público Estatal de Reservas Territoriales con la información de las reservas territoriales municipales, señalando aquellas destinadas a vivienda, debiendo garantizar que la información esté actualizada, sea accesible para la consulta, estudio y análisis por la ciudadanía a través de sitios digitales oficiales y permita dar seguimiento a la protección y uso de dichas reservas.

Deberán notificar al Estado cualquier modificación derivada de la adquisición, integración, asignación o baja de suelo, con el fin de mantenerlo actualizado, además de evaluarlo en paralelo a la evaluación y actualización de su Programa Municipal de Vivienda, o cuando las condiciones territoriales, sociales o ambientales lo exijan.

- VI. Promover la participación social en los procesos de planeación, administración y destino de las reservas territoriales, garantizando transparencia y acceso a la información.

Artículo 56. El Instituto de la Vivienda, podrá adquirir predios para destinarse a programas de vivienda, bajo las siguientes condiciones:

- I. Respetar los planes y disposiciones locales que regulan el uso del suelo; y
- II. Evaluar la disponibilidad de infraestructura, equipamiento urbano y servicios básicos en los predios de que se trate.

Artículo 57. El Instituto de la Vivienda, podrá enajenar áreas o predios asignados para el cumplimiento de los fines establecidos en la presente Ley, y demás normatividad aplicable, observando en todo caso:

- I. Que el aprovechamiento de los inmuebles sea congruente con el Programa Estatal de Vivienda, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la normatividad aplicable; y

II. Que se cuente con un programa técnico y financiero en los que se definan las necesidades de vivienda y la aplicación de los recursos.

Artículo 58. El Instituto de la Vivienda, para desarrollar sus programas de suelo y reservas territoriales, podrá ejercer el derecho de preferencia, a que alude la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, en los predios comprendidos en las declaratorias de reservas.

Artículo 59. Cuando el Instituto tenga conocimiento de la existencia de bienes vacantes, por no tener dueño cierto y conocido, podrá informar a la autoridad correspondiente para, en caso de ser procedente, se adjudiquen al Estado o se incorporen al patrimonio del Instituto, conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.

CAPÍTULO III DEL BANCO PÚBLICO DE SUELO

Artículo 60. El Banco Público de Suelo garantiza la preservación del dominio público del suelo y su utilización con fines de interés social, evitando su enajenación y asegurando su disponibilidad para proyectos de vivienda adecuada y mejoramiento del entorno habitacional. Su constitución y operación deberán observar las siguientes disposiciones:

- I. El Banco Público de Suelo podrá integrarse con predios de propiedad del Estado, adquiridos por compra, donación, permuta, transferencia intergubernamental o cualquier otra figura legalmente válida.
- II. Podrá también recibir aportaciones municipales o de organismos autónomos, así como de particulares, siempre que se respete el destino social del suelo.
- III. La gestión y operación del Banco Público de Suelo estarán a cargo del Instituto de la Vivienda de Nuevo León, a través de su Dirección General, bajo la supervisión de la Junta de Gobierno.

Artículo 61. El Consejo Técnico Ciudadano del Instituto de la Vivienda fungirá como instancia de participación, consulta y seguimiento del Banco Público de Suelo, con facultades para emitir recomendaciones, conocer los informes semestrales de gestión y proponer criterios de transparencia, priorización social y rendición de cuentas.

Artículo 62. Los terrenos integrados al banco público de suelo podrán destinarse a:

- I. Programas de arrendamiento público de vivienda adecuada.
- II. Proyectos de vivienda cooperativa en cesión de uso.
- III. Proyectos mixtos que incorporen vivienda, comercio de barrio y servicios públicos.

IV. Proyectos de regeneración urbana en zonas con vivienda deshabitada o en deterioro.

La ocupación del suelo se realizará mediante contratos de cesión en uso, arrendamiento asequible o comodato con fines sociales, sin enajenación del dominio.

Artículo 63. Toda operación realizada mediante el Banco Público de Suelo deberá respetar los siguientes principios:

- I. Permanencia del suelo en propiedad pública.
- II. No especulación ni valorización patrimonial privada del suelo.
- III. Acceso prioritario para personas en situación de vulnerabilidad.
- IV. Participación comunitaria en la toma de decisiones.
- V. Transparencia, rendición de cuentas y evaluación continua.

Artículo 64. La información sobre la localización, superficie, destino y condiciones de uso de los predios integrados al Banco Público de Suelo deberá estar disponible en formato de datos abiertos, sin afectar información personal o sensible.

CAPÍTULO IV DEL APROVECHAMIENTO DE SUELO INTRAURBANO

Artículo 65. La política de vivienda en el Estado de Nuevo León promoverá el uso eficiente, sustentable y socialmente justo del suelo intraurbano disponible, bajo los siguientes principios:

- I. Favorecer el uso y recuperación del suelo ocioso, subutilizado o abandonado dentro de los perímetros de contención urbana o en zonas urbanas consolidadas, antes de promover la expansión hacia nuevas áreas.
- II. Impulsar proyectos habitacionales que favorezcan el aprovechamiento eficiente del suelo urbano con densidades adecuadas al contexto, garantizando la calidad de vida, la movilidad sostenible, el acceso a servicios y la sostenibilidad ambiental.
- III. Promover la inclusión de vivienda de interés social en proyectos de aprovechamiento de suelo intraurbano, evitando procesos de segregación socioespacial y fomentando ciudades compactas, inclusivas y resilientes.
- IV. Establecer mecanismos legales, fiscales y administrativos que incentiven la reincorporación efectiva de lotes urbanos ociosos o subutilizados al mercado habitacional.
- V. Garantizar que los procesos de aprovechamiento del suelo intraurbano respeten el derecho de todas las personas a habitar, usar, ocupar, producir, transformar y disfrutar ciudades justas, inclusivas, seguras, sostenibles y democráticas.

Artículo 66. El Estado, a través del Instituto de la Vivienda y en coordinación con los municipios, fomentará configuraciones urbanas equilibradas que optimicen el uso del suelo intraurbano y la infraestructura existente, manteniendo una relación armónica entre la altura de las edificaciones, la ocupación del terreno y la disponibilidad de espacio público.

Para tal efecto, los programas estatales y municipales de vivienda y suelo deberán promover densidades eficientes, que permitan albergar más personas en menos territorio sin sacrificar habitabilidad, y evitar tanto la concentración vertical excesiva como la expansión horizontal dispersa.

Se privilegiarán los modelos de densidad media, caracterizados por edificaciones de altura moderada y mediano coeficiente de ocupación del suelo, que favorezcan la mezcla de usos, la integración social y la sostenibilidad ambiental del territorio.

Artículo 67. El Estado, a través del Instituto de la Vivienda y en coordinación con los municipios, deberá identificar, registrar y actualizar periódicamente un **Inventario de Suelo Intraurbano Subutilizado**, con el objeto de promover su aprovechamiento para proyectos de vivienda adecuada y regeneración urbana.

El **Inventario de Suelo Intraurbano Subutilizado** deberá contener, al menos:

- I. La localización geográfica de lotes o predios urbanos que se encuentren ociosos, subutilizados, abandonados o con edificaciones en desuso.
- II. La situación jurídica de los predios, incluyendo información sobre propiedad, régimen de tenencia, restricciones legales o administrativas, y existencia de adeudos fiscales.
- III. El análisis de la viabilidad para su incorporación a proyectos de vivienda adecuada, considerando factores de infraestructura, accesibilidad, servicios básicos, movilidad y riesgos ambientales.
- IV. Las estrategias recomendadas para su aprovechamiento, urbanización, regularización o reconversión, de acuerdo con los instrumentos de planeación territorial y urbana aplicables.

Artículo 68. El **Inventario de Suelo Intraurbano Subutilizado** deberá actualizarse de manera continua conforme a las modificaciones detectadas en el suelo urbano. La información contenida en el inventario será de carácter reservado respecto de los datos personales, situación jurídica y datos sensibles de los predios, conforme a las disposiciones aplicables en materia de protección de datos personales y acceso a la información pública. La información estadística, agregada o territorialmente anonimizada sobre la disponibilidad y características generales del suelo será publicada para fines de planeación y política pública.

Artículo 69. El Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán establecer mecanismos e instrumentos que incentiven la recuperación y el aprovechamiento del suelo intraurbano ocioso, subutilizado o en desuso para fines de vivienda adecuada y regeneración urbana, conforme a las disposiciones aplicables.

Artículo 70. Para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior, las autoridades competentes deberán:

- I. Establecer procedimientos ágiles y transparentes, facilitar asesoría a las personas interesadas y establecer convenios con instituciones públicas o privadas, que permitan regularizar la situación jurídica de predios urbanos, a fin de posibilitar su incorporación efectiva a proyectos habitacionales.
- II. Establecer mecanismos como la compra, donación, permuta u otros mecanismos legales aplicables, de predios ociosos de alta prioridad estratégica para el desarrollo habitacional y urbano sostenible.
- III. Fomentar la celebración de convenios entre autoridades y personas propietarias para el desarrollo conjunto de proyectos de vivienda adecuada en predios urbanos en desuso, asegurando condiciones de inclusión social y sustentabilidad.
- IV. Garantizar la participación de la sociedad en la identificación, diseño y seguimiento de los programas de recuperación y aprovechamiento del suelo intraurbano.

CAPÍTULO V **DE LA SEGURIDAD JURÍDICA EN EL ACCESO AL SUELO**

Artículo 71. El Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán garantizar que el acceso al suelo destinado a vivienda adecuada se realice bajo condiciones de seguridad jurídica, para lo cual tendrán las siguientes atribuciones:

- I. Reconocer y proteger la posesión legítima de las personas sobre el suelo destinado a vivienda, cuando esté debidamente acreditada en términos de la ley, promoviendo su regularización jurídica en congruencia con los instrumentos de planeación aplicables.
- II. Promover que los procesos de adquisición, transmisión o asignación de suelo para vivienda se realicen de manera legal, transparente, accesible y no discriminatoria.
- III. Establecer mecanismos de información, asesoría, inspección y sanción que protejan a las personas poseedoras o propietarias legítimas de actos de despojo o desposesión ilegal de su vivienda o suelo destinado a vivienda.
- IV. Vigilar las operaciones de comercialización de suelo y vivienda, así como la publicidad y promoción de desarrollos habitacionales, verificando que toda venta, preventa o captación de recursos se realice con base en autorizaciones legales

vigentes y debidamente registradas ante la autoridad competente, y que la información difundida refleje de manera veraz la ubicación, tiempos de traslado, características físicas, servicios disponibles y demás atributos ofrecidos. En caso de detectar irregularidades, el Instituto deberá dar vista a la autoridad federal competente en materia de protección al consumidor.

V. Priorizar la regularización de asentamientos humanos existentes en situación de vulnerabilidad, siempre que sea técnica, jurídica y ambientalmente viable, garantizando su integración urbana, acceso a servicios básicos y protección contra riesgos, en los términos establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

VI. Proteger jurídicamente las reservas territoriales destinadas a vivienda, evitando su enajenación, ocupación o cambio de uso no autorizado, y asegurando que se cumpla su destino social conforme a los instrumentos de planeación.

CAPÍTULO VI
DE LA OBSERVANCIA A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Artículo 72. En complemento a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, los apoyos e instrumentos del Ejecutivo del Estado en materia de vivienda suelo y reservas territoriales, se dirigirán a:

I. La realización de acciones estratégicas para la generación de una oferta oportuna de suelo para el desarrollo urbano y habitacional, en todos sus tipos y modalidades, mediante la adquisición de reservas territoriales, la promoción de instrumentos financieros y fiscales, la facilitación de procesos de urbanización y, entre otros instrumentos, por medio de la asociación con propietarios, promotores y usuarios de vivienda;

II. Impedir los procesos de acaparamiento, subutilización y especulación de los terrenos, que tengan como fin revertir a favor de las ciudades las plusvalías generadas por el crecimiento urbano;

III. Fomentar esquemas y programas que contemplen recursos provenientes de crédito, ahorro y subsidio, para la adquisición de suelo;

IV. Los recursos públicos destinados a la vivienda deberán dirigirse prioritariamente a los proyectos habitacionales que reutilicen, densifiquen o den un mejor aprovechamiento a los inmuebles ya urbanizados, subutilizados o baldíos, de los centros de población en el Estado;

V. El diseño e implementación de acciones, estrategias y mecanismos regulatorio y no regulatorios para fomentar la densificación de zonas de consolidación centrales y estratégicas, a fin de propiciar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables que faciliten la movilidad, eleven la calidad de vida de sus habitantes; y

VI. El diseño e implementación de acciones, estrategias y mecanismos regulatorio y no regulatorios para evitar el abandono de vivienda, especialmente en áreas periféricas del Área Metropolitana de Monterrey.

Artículo 73. La adquisición de suelo y la constitución de reservas territoriales para uso habitacional deberán observar las disposiciones legales en materia de planeación urbana y ordenamiento ecológico aplicables. Lo anterior aplicará a todo tipo de operaciones inmobiliarias.

El Instituto promoverá ante los Organismos financieros de vivienda que solo sean elegibles en sus programas y líneas de acción, viviendas que se ubiquen en desarrollos, conjuntos o fraccionamientos que cumplan puntualmente con las normas urbanísticas y ambientales aplicables, así como aquellos que tiendan a la adecuada densificación del espacio urbano.

Artículo 74. Todas las acciones de regularización de la tenencia de la tierra que se realicen en el Estado, deberán ajustarse a los siguientes lineamientos:

I. Observarán las disposiciones, planes y programas de planeación urbana estatales y municipales aplicables, en concordancia con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León;

II. El Instituto, por conducto de la unidad administrativa correspondiente, emitirá en su caso, un dictamen técnico en el cual se determinen las causas por las cuales se considera que el asentamiento humano no es factible de regularización de la tenencia de la tierra;

III. Las acciones de regularización de la tenencia de la tierra podrán ser acompañadas de otras dirigidas al mejoramiento urbano y habitacional de los pobladores;

IV. Solo podrán ser beneficiarios de la regularización de la tenencia de la tierra quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el territorio estatal;

V. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión; y

VI. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización de la tenencia de la tierra con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada en el programa de regularización correspondiente.

Artículo 75. La incorporación de terrenos rurales al desarrollo urbano en el Estado de Nuevo León, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Debe estar contemplado en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y en los Planes Municipales que apliquen al área de que se trate;
- II. Las áreas o predios que se incorporen no podrán comprender terrenos dedicados a actividades productivas, de preservación o protección ecológica, o que pongan en riesgo a los asentamientos humanos; y
- III. Deben contar con los esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda.

Artículo 76. El Estado y los Municipios deberán promover el establecimiento de figuras y políticas públicas, así como de normas tributarias ante el Congreso del Estado que estimulen el adecuado ordenamiento territorial, que en su oportunidad les permitan el financiamiento de sus acciones de suelo y vivienda, y la recuperación de las plusvalías generadas por el crecimiento urbano.

Las políticas públicas y normas tributarias a que se refiere el párrafo anterior, deberán contemplar como elementos, entre otros, los siguientes:

- I. Tasas progresivas del impuesto predial a predios urbanos subutilizados;
- II. Gravámenes al enriquecimiento sin causa por motivos urbanísticos;
- III. Derechos y contribuciones para la realización o recuperación de las obras públicas a los predios beneficiados;
- IV. Políticas tarifarias diferenciadas en los servicios públicos;
- V. Derechos de edificación optativa, transferencia de potencialidades; y
- VI. Cuotas de edificación de vivienda social o a bajo costo.

**TÍTULO QUINTO
DE LA PRODUCCIÓN Y ACCESO A LA VIVIENDA**

**CAPÍTULO I
DE LOS PRINCIPIOS EN LA PRODUCCIÓN Y ACCESO A LA
VIVIENDA**

Artículo 77. El Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán orientar las políticas, programas y acciones en materia de producción y acceso a la vivienda adecuada conforme a los siguientes principios:

- I. Garantizar que la vivienda cumpla con los requisitos de habitabilidad, infraestructura básica, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad estructural, integración social, localización adecuada y protección contra riesgos naturales o antrópicos.
- II. Promover la producción de vivienda que asegure calidad constructiva, eficiencia energética, durabilidad, sustentabilidad ambiental y condiciones de comodidad y dignidad para sus habitantes.
- III. Asegurar que toda persona, independientemente de su origen étnico o nacional, edad, identidad o expresión de género, condición de discapacidad, situación social o económica, condición de salud, religión, situación migratoria, orientación sexual, opinión o estado civil, pueda acceder a una vivienda adecuada en condiciones de igualdad sustantiva.
- IV. Fomentar diversas modalidades de producción y acceso a la vivienda, incluyendo la construcción de vivienda nueva, el mejoramiento de vivienda existente, la producción social de vivienda, el arrendamiento público y los esquemas cooperativos.
- V. Integrar criterios de sustentabilidad ambiental, eficiencia en el uso de recursos, adaptación al cambio climático y reducción del riesgo de desastres en la producción y ubicación de la vivienda.
- VI. Promover la participación activa de las personas y comunidades en los procesos de planeación, diseño, producción y evaluación de las soluciones habitacionales.
- VII. Garantizar que la producción y el acceso a la vivienda se realicen bajo condiciones de certeza legal, tanto para quienes sean propietarias como para quienes ejerzan la posesión legítima mediante contratos de arrendamiento u otras formas jurídicas, protegiendo su derecho a habitar la vivienda sin riesgos de desalojo arbitrario, hostigamiento o violaciones a su dignidad.
- VIII. Impulsar políticas y mecanismos que hagan posible el acceso a la vivienda adecuada a precios accesibles, sin comprometer el ejercicio de otros derechos humanos fundamentales.

Artículo 78. El Estado promoverá la diversidad tipológica y económica de la vivienda, asegurando la existencia de distintas modalidades, dimensiones y formas de tenencia que respondan a las realidades sociales, económicas y culturales de la población.

La política estatal de vivienda deberá fomentar el desarrollo de proyectos con variedad en tamaño, diseño, precio, materiales y forma de acceso, a fin de garantizar la inclusión de personas y familias con diferentes niveles de ingreso, composición y etapas de vida.

En la planeación y ejecución de programas y proyectos habitacionales se procurará:

- I. Ampliar la oferta de vivienda asequible en zonas consolidadas y con infraestructura existente;
- II. Incorporar modelos de vivienda incremental, cooperativa, en arrendamiento público o social;
- III. Fomentar la producción de vivienda de pequeña y mediana escala, diversa en tamaño y precio; y
- IV. Evitar la homogeneización del mercado inmobiliario que limite el acceso a la vivienda por razones económicas o territoriales.

Los instrumentos de planeación, financiamiento y suelo deberán orientarse conforme a este principio de diversidad habitacional, con el propósito de construir comunidades mixtas, equitativas y sostenibles.

CAPÍTULO II **DE LAS MODALIDADES DE PRODUCCIÓN Y ACCESO A LA** **VIVIENDA**

Artículo 79. El Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, reconocerán y promoverán las diversas modalidades de producción de vivienda, incluyendo la producción pública, la producción privada y la producción social de vivienda, conforme a las disposiciones de esta Ley y a los instrumentos de planeación aplicables.

Artículo 80. El Estado reconoce a la vivienda cooperativa en cesión de uso como una modalidad legítima de acceso a una vivienda adecuada, basada en la propiedad colectiva del inmueble, la no enajenación del suelo y la autogestión de las personas habitantes.

Esta modalidad podrá asentarse en inmuebles de propiedad colectiva adquiridos por la cooperativa o en terrenos de propiedad pública otorgados en cesión de uso, conforme a las disposiciones aplicables. En ambos casos, se garantizará la permanencia del carácter colectivo del inmueble y la prohibición de su enajenación individual.

Las cooperativas que adopten este modelo podrán acceder al otorgamiento de apoyos o beneficios fiscales, cesión de uso de suelo público, asistencia técnica y otras formas de apoyo institucional, conforme a las disposiciones de esta Ley y su reglamento.

Artículo 81. Toda producción de vivienda en el Estado de Nuevo León, independientemente de su modalidad, deberá regirse por los siguientes principios:

- I. Cumplimiento de los requisitos de adecuación, calidad, sustentabilidad, accesibilidad universal y resiliencia urbana.
- II. Observancia de la normativa de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, movilidad y protección ambiental vigente.
- III. Protección de la seguridad jurídica de las personas adquirentes, garantizando su derecho a información veraz, trato digno y certeza en la tenencia.
- IV. Fomento de la participación social en los procesos de planeación, diseño, ejecución y evaluación de los proyectos habitacionales.

CAPÍTULO III DE LA PRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA

Artículo 82. El Estado y los municipios reconocerán, promoverán y apoyarán la producción social de vivienda como una forma legítima y prioritaria de acceso a la vivienda adecuada, impulsando procesos liderados por personas, organizaciones sociales y comunitarias, bajo los siguientes principios:

- I. Reconocer la producción social de vivienda como un proceso en el que las personas, de manera individual o colectiva, gestionan, financian, diseñan, construyen o mejoran su propia vivienda, con o sin asistencia técnica y organizativa.
- II. Respetar y fomentar la capacidad de decisión de las personas y comunidades sobre el diseño, la construcción, el financiamiento y la organización de sus proyectos de vivienda.
- III. Proporcionar asistencia técnica, jurídica, administrativa y financiera para fortalecer los procesos de producción social de vivienda, garantizando su calidad, seguridad estructural y adecuación a los instrumentos de planeación urbana.
- IV. Priorizar la producción social de vivienda en la asignación de apoyos, subsidios, financiamientos y reservas territoriales, especialmente para personas y grupos en situación de vulnerabilidad.

V. Garantizar que la producción social de vivienda se realice en zonas que permitan la integración urbana efectiva, el acceso a servicios públicos, equipamientos urbanos y movilidad sustentable.

VI. Promover que los proyectos de producción social de vivienda incorporen criterios de sustentabilidad ambiental, eficiencia de recursos, resiliencia frente a desastres y adaptación al cambio climático.

VII. Fomentar la participación activa de las personas beneficiarias en todas las etapas de los procesos de producción social de vivienda, desde la planeación hasta la ejecución y evaluación.

Artículo 83. El Instituto de la Vivienda, en coordinación con los municipios, será responsable de promover, apoyar y fortalecer los procesos de producción social de vivienda, conforme a las siguientes acciones:

I. Brindar asistencia técnica, jurídica, administrativa y organizativa a las personas y comunidades que impulsen proyectos de producción social de vivienda.

II. Diseñar y operar programas de financiamiento, apoyos o asesoría para los procesos de autoproducción, construcción, mejoramiento o adquisición de vivienda mediante esquemas de producción social.

III. Coordinarse con los municipios para facilitar el acceso a reservas territoriales destinadas a proyectos de producción social de vivienda.

IV. Establecer mecanismos de capacitación y formación dirigidos a personas y organizaciones participantes en procesos de producción social de vivienda.

V. Garantizar que los proyectos impulsados mediante producción social de vivienda se integren formalmente a la estructura urbana, respetando los instrumentos de planeación territorial y de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 84. Para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo anterior, el Instituto de la Vivienda podrá celebrar convenios con los siguientes actores:

I. Organizaciones sociales;

II. Instituciones académicas, científicas o tecnológicas;

III. Áreas de responsabilidad social de las empresas;

IV. Colegios, asociaciones o gremios profesionales;

V. Dependencias y Organismos del sector público: y

VI. Cualquier otro sujeto, público o privado, cuya participación contribuya a promover, apoyar o fortalecer los procesos de producción social de vivienda.

Artículo 85. La autoproducción asistida de vivienda es una modalidad de la producción social de vivienda mediante la cual las personas, familias o grupos organizados construyen su vivienda por sí mismos, con el apoyo técnico, jurídico, administrativo y financiero de las autoridades competentes.

Para fomentar y fortalecer la autoproducción asistida de vivienda, el Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán:

- I. Promover programas de autoproducción asistida que garanticen el acceso efectivo a una vivienda adecuada, priorizando a personas y grupos en situación de vulnerabilidad.
- II. Brindar asistencia técnica especializada en diseño, construcción segura y adecuada, eficiencia energética y adaptación al entorno urbano.
- III. Establecer mecanismos de financiamiento accesible y subsidios que apoyen los procesos de autoproducción asistida de vivienda.
- IV. Coordinar acciones para asegurar que los proyectos de autoproducción asistida se realicen en congruencia con los instrumentos de planeación territorial y desarrollo urbano.

Artículo 86. El Estado y los municipios reconocerán y promoverán la participación de sociedades cooperativas legalmente constituidas en la producción social de vivienda, conforme a los siguientes principios:

- I. Reconocer a las sociedades cooperativas constituidas conforme a la Ley General de Sociedades Cooperativas como figuras legítimas para gestionar, financiar, diseñar, construir o mejorar vivienda adecuada, conforme a los principios de ayuda mutua, autogestión, solidaridad, igualdad y democracia interna.
- II. Facilitar el acceso de las sociedades cooperativas a programas de asistencia técnica, subsidios, financiamiento preferencial y reservas territoriales destinadas a proyectos de vivienda adecuada.
- III. El Instituto de la Vivienda deberá diseñar y operar convocatorias, concursos o programas específicos dirigidos a sociedades cooperativas, para fortalecer su capacidad de gestión y producción habitacional.
- IV. Promover que los proyectos impulsados por sociedades cooperativas incorporen criterios de sustentabilidad ambiental, integración urbana, accesibilidad universal y calidad habitacional.

V. Fomentar que las sociedades cooperativas de vivienda adopten principios de inclusión social, igualdad sustantiva de género y no discriminación en su organización interna y en la asignación de beneficios.

VI. Establecer mecanismos de colaboración entre el Instituto de la Vivienda, los municipios y otras entidades competentes para acompañar, asesorar y fortalecer los procesos cooperativos de producción social de vivienda.

Artículo 87. El Instituto fomentará la inclusión, en los programas y proyectos de producción social de vivienda de actividades productivas y el desarrollo, de actividades generadoras de ingreso orientadas al fortalecimiento económico de la población participante en ellos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones aplicables.

CAPÍTULO IV DE LA VIVIENDA EN ARRENDAMIENTO PÚBLICO

Artículo 88. El Estado y los municipios, de acuerdo con sus capacidades financieras y necesidades, promoverán, desarrollarán y administrarán programas de vivienda en arrendamiento público como modalidad legítima de acceso a una vivienda adecuada, en condiciones de asequibilidad, permanencia, dignidad y no discriminación.

Dichos programas deberán garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda sin sacrificar el derecho a la ciudad, entendido como el acceso igualitario a los espacios, servicios, oportunidades y vida urbana.

Artículo 89. Los programas de arrendamiento público se regirán conforme a las siguientes disposiciones:

- I. La vivienda en arrendamiento público podrá desarrollarse en inmuebles propiedad del Estado, así como mediante convenios con municipios.
- II. La renta mensual será fijada en función de la capacidad de pago de las personas arrendatarias, sin comprometer el ejercicio de otros derechos humanos fundamentales.
- III. La asignación de las viviendas en arrendamiento público se realizará bajo criterios de transparencia, igualdad y prioridad a personas en situación de vulnerabilidad.
- IV. Las personas beneficiarias tendrán derecho a contratos claros, renovables y con reglas de permanencia, así como a servicios básicos adecuados y mecanismos de atención a quejas.
- V. La localización de la vivienda en arrendamiento público deberá priorizar zonas urbanas consolidadas, áreas con conectividad al transporte público, acceso a empleo, servicios sociales, equipamientos urbanos y espacios comunitarios.
- VI. Queda prohibida la localización de vivienda en arrendamiento público en zonas periféricas, desconectadas o sin acceso efectivo a servicios, equipamientos y

- derechos urbanos. El incumplimiento de esta disposición será causa de responsabilidad administrativa para la autoridad que lo autorice.
- VII. Queda prohibido el uso de materiales deteriorados o irregulares, así como los procesos constructivos deficientes que pudiesen comprometer la estructura.
- VIII. Las demás que determinen el reglamento de la presente Ley, así como las disposiciones reglamentarias del Instituto de la Vivienda.

Artículo 90. Las acciones en materia de vivienda en arrendamiento no tendrán vicios ocultos o defectos que impidan el uso de ellas. Su regulación, será conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.

Artículo 91. El Instituto de la Vivienda podrá promover la vivienda en arrendamiento, además de proponer a la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado facilidades administrativas y/o fiscales para apoyar la construcción de este tipo de vivienda.

Artículo 92. De acuerdo a sus atribuciones, el Instituto de la Vivienda deberá fomentar, implementar y celebrar los convenios, acuerdos e instrumentos necesarios para la formulación y ejecución de programas de arrendamiento y de arrendamiento con opción a compra.

Artículo 93. Los proyectos de arrendamiento público deberán alinearse con los instrumentos de planeación territorial, priorizando predios identificados en el inventario de Suelo Intraurbano Subutilizado y promoviendo la regeneración urbana con justicia espacial.

Artículo 94. El Fondo Estatal para la Vivienda podrá destinar recursos a la construcción, rehabilitación, adquisición, operación y mantenimiento de vivienda destinada a arrendamiento público.

Artículo 95. El Instituto de la Vivienda será responsable del diseño, implementación y seguimiento de los programas de arrendamiento público, en coordinación con los municipios y organismos públicos y sociales involucrados.

CAPÍTULO V **DE LA PREVENCIÓN DE LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA EN LA** **PRODUCCIÓN DE VIVIENDA**

Artículo 96. El Estado y los municipios, en el ámbito de sus competencias, deberán prevenir prácticas de especulación inmobiliaria que limiten el acceso efectivo a la vivienda adecuada y obstaculicen el cumplimiento de este derecho humano.

Artículo 97. Con el fin de orientar la producción habitacional hacia las necesidades reales de la población y fortalecer la certidumbre del mercado inmobiliario, las autoridades competentes deberán requerir a las personas desarrolladoras de vivienda

la presentación de un Plan de Comercialización y Ocupación Efectiva como parte del proceso de autorización de licencias, permisos o registros aplicables.

El plan tendrá por objeto garantizar la congruencia entre la oferta habitacional proyectada y la demanda social y urbana del entorno, de modo que la inversión inmobiliaria contribuya al acceso efectivo a la vivienda y a la sostenibilidad del territorio.

Dicho plan deberá contener, al menos:

- I. Diagnóstico habitacional del entorno, que identifique la oferta existente en la zona, sus rangos de precios, niveles de ocupación y características predominantes, con el fin de evitar la sobreconcentración de un mismo tipo de vivienda y promover una oferta diversificada y complementaria;
- II. Estrategias de comercialización y ocupación, orientadas a garantizar que las unidades habitacionales se habiten efectivamente y se integren al tejido urbano y social del área;
- III. Análisis de demanda habitacional y asequibilidad, que relacione el tipo de vivienda proyectado con los ingresos promedio de la población objetivo, de manera que los precios de venta o renta sean viables, sostenibles y socialmente pertinentes; y
- IV. Acciones de integración urbana y social, que promuevan la mezcla de usos y de grupos socioeconómicos, el aprovechamiento del suelo intraurbano y la recuperación de zonas con potencial habitacional.

El Instituto de la Vivienda podrá emitir lineamientos técnicos y metodológicos para la elaboración de este plan, en coordinación con los municipios y las cámaras del sector inmobiliario, a fin de asegurar que su aplicación sea sencilla, transparente y útil tanto para la planeación pública como para la toma de decisiones del sector privado.

Artículo 98. Los municipios deberán dar seguimiento al destino habitacional efectivo de los desarrollos autorizados en su territorio, a través de mecanismos de verificación, inspección y control que permitan identificar si las viviendas construidas están siendo ocupadas conforme a su propósito habitacional. La información generada deberá ser remitida periódicamente al Instituto de la Vivienda para su sistematización y análisis.

El Instituto de la Vivienda podrá brindar asistencia técnica a los municipios que así lo soliciten, a fin de apoyar el diseño, implementación y análisis de los mecanismos de verificación referidos en este artículo.

En caso de detectarse incumplimientos, las autoridades competentes podrán:

- I. Suspender o revocar licencias o permisos otorgados, conforme a la normatividad aplicable.
- II. Inhabilitar temporalmente a las personas físicas o morales responsables para promover nuevos desarrollos habitacionales.

- III. Requerir información a las administraciones de complejos habitacionales, inmobiliarias o plataformas de intermediación sobre el estado de ocupación de los inmuebles; y
- IV. Informar a las autoridades fiscales, administrativas o judiciales competentes cuando se identifiquen posibles prácticas fraudulentas o ilícitas.

Artículo 99. Con el fin de monitorear prácticas de especulación inmobiliaria y orientar las políticas públicas en materia de vivienda, el Instituto de la Vivienda promoverá la integración de un Registro Estatal de Inmuebles de Uso Habitacional Deshabitados, en coordinación con los municipios.

El registro tendrá como objeto identificar los inmuebles de uso habitacional que, sin causa justificada, se encuentren deshabitados.

Se considerará que un inmueble de uso habitacional se encuentra deshabitado cuando:

- I. No exista contrato de arrendamiento vigente, acreditado mediante documento registrado o comprobante fiscal; y
- II. No se registre persona alguna cuya credencial para votar esté asociada a dicha dirección, salvo que se justifique su uso temporal, de descanso o en remodelación.

En caso de que se cumpla sólo una de las condiciones anteriores, el municipio podrá requerir información adicional a la persona propietaria, poseedora o administradora del inmueble para verificar su uso efectivo.

Las personas desarrolladoras, administradoras o poseedoras de conjuntos habitacionales deberán proporcionar a los municipios la información necesaria para la actualización del Registro Estatal de Inmuebles de Uso Habitacional Deshabitados.

Los municipios remitirán dicha información al Instituto de la Vivienda, conforme a los lineamientos que éste emita para la integración, verificación y consolidación del registro.

El Instituto podrá, en casos justificados, requerir directamente información complementaria a las personas desarrolladoras o administradoras, para garantizar la integridad y actualización del registro.

La información generada por este registro servirá como insumo para el diseño de políticas públicas orientadas al uso efectivo de la vivienda construida, incluyendo incentivos para su ocupación, medidas para evitar el deterioro urbano y estrategias para prevenir prácticas de especulación inmobiliaria.

Este registro será complementario al Inventario de Suelo Intraurbano Subutilizado a que se refiere esta Ley, y deberá emplearse como herramienta de análisis, seguimiento

y formulación de políticas públicas que fomenten el uso efectivo del parque habitacional existente en el Estado.

TÍTULO SEXTO
DE LOS MECANISMOS FINANCIEROS DE ACCESO A LA VIVIENDA

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 100. El Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán políticas de financiamiento y subsidio para facilitar el acceso a una vivienda adecuada, digna y decorosa con base en los siguientes principios:

- I. Promover el acceso a mecanismos de financiamiento y subsidio para vivienda adecuada, en condiciones de igualdad sustantiva y sin discriminación por origen étnico o nacional, identidad o expresión de género, edad, condición de discapacidad, situación social o económica, religión, situación migratoria, orientación sexual, opinión o estado civil.
- II. Orientar los apoyos públicos de financiamiento y subsidio preferentemente a personas, familias o comunidades en situación de vulnerabilidad económica.
- III. Promover mecanismos de financiamiento y subsidio que permitan a las personas acceder a una vivienda adecuada sin comprometer el ejercicio de otros derechos humanos fundamentales, asegurando montos y condiciones suficientes para cubrir el costo real de una vivienda digna.
- IV. Garantizar que los programas de financiamiento y subsidio operen bajo principios de transparencia, acceso a la información, rendición de cuentas y control social.
- V. Diseñar los esquemas de financiamiento y subsidio de manera que aseguren su viabilidad financiera a largo plazo, promoviendo la corresponsabilidad de las personas beneficiarias en la conservación, uso adecuado y pago de los apoyos recibidos.
- VI. Asegurar que el otorgamiento de financiamientos y subsidios sea congruente con los instrumentos de planeación territorial, desarrollo urbano, movilidad y vivienda aplicables.
- VII. Facilitar que los financiamientos y subsidios apoyen diversas modalidades de acceso a vivienda, incluyendo la construcción de vivienda nueva, el mejoramiento de vivienda existente, la producción social de vivienda y la participación de sociedades cooperativas.
- VIII. Garantizar que las personas beneficiarias reciban información clara y suficiente sobre las condiciones de los subsidios, los financiamientos y su impacto económico, antes de la contratación de cualquier obligación financiera.

- IX. Establecerán mecanismos de control para evitar la duplicidad o el aprovechamiento indebido de subsidios y financiamientos otorgados con recursos públicos.

Artículo 101. El Instituto de la Vivienda diseñará y operará un conjunto de mecanismos y acciones para captar y destinar recursos presupuestales, ahorros, subsidios y financiamientos, internos o externos, así como otras aportaciones para los programas de vivienda que respondan a las necesidades de vivienda de los distintos sectores de la población, preferentemente de la población que se encuentre en situación de vulnerabilidad.

Los mecanismos y acciones a que se refiere el párrafo anterior se ajustarán a los lineamientos o reglas de operación que al efecto se emitan, de conformidad con la normatividad aplicable.

Artículo 102. Para el financiamiento a la producción y adquisición de vivienda, se impulsarán las siguientes medidas:

- I. Diversificar los esquemas de financiamiento a todos los tipos y modalidades de producción habitacional, a efecto de que los mismos resulten asequibles para la población que se busca beneficiar;
- II. Mejorar y ampliar las fuentes de fondeo y los esquemas de financiamiento;
- III. Fomentar la utilización de los recursos en coordinación con la banca comercial o de desarrollo, así como con entidades cooperativas y sociedades financieras populares reconocidas por la autoridad competente y que operen bajo la Ley de Ahorro y Crédito Popular, que permitan un flujo constante de financiamiento a largo plazo, con costos de intermediación financiera competitivos;
- IV. Fortalecer el mercado secundario de hipotecas que, mediante la movilización de la inversión en las carteras hipotecarias, permita ampliar la fuente de financiamiento; y
- V. Promover una mayor participación y diversidad de intermediarios financieros, a efecto de generar una mayor competitividad en el sector.

Artículo 103. El Programa Estatal y los Programas Municipales de Vivienda se ejecutarán de acuerdo a las siguientes modalidades de financiamiento:

- I. Fondeo, crédito o préstamo otorgado por instituciones financieras legalmente establecidas;
- II. Gasto, subsidio, crédito o inversión directa del gobierno estatal, cuya aplicación se hará a través del Instituto de la Vivienda;

- III. Gasto, subsidio, crédito o inversión de otros organismos públicos locales o federales de vivienda, que operan en el Estado;
- IV. Gasto, subsidio, crédito o inversión mixtos, del gobierno estatal y aportaciones del sector privado y otras fuentes de financiamiento; y
- V. Ahorro de las personas beneficiarias, conforme a las disposiciones legales.
- VI. Otros mecanismos de financiamiento solidario, asociativo o comunitario.

Artículo 104. El Instituto deberá llevar a cabo acciones que generen recursos financieros que faciliten el sustento económico para el cumplimiento de sus programas en el mediano y largo plazo.

Artículo 105. Los créditos para la población en situación de vulnerabilidad podrán combinarse con el ahorro y el subsidio y se otorgarán en función de la situación de la persona beneficiaria. Para los esquemas de recuperación deberá considerarse la posibilidad y capacidad de pago del beneficiario.

Artículo 106. El Estado y los Municipios concederán, a través de sus Dependencias y Entidades, los beneficios, estímulos y facilidades que se consignan en esta Ley, así como los contenidos en otras disposiciones legales y administrativas vigentes, a efecto de incentivar el mejoramiento de viviendas, así como la producción de vivienda en cualquiera de sus modalidades.

Dichos beneficios, estímulos y facilidades serán consideradas para las propuestas de Ley de Ingresos del Estado y Ley de ingresos de los Municipios, así como en los Presupuestos de Egresos respectivos.

CAPITULO DEL FINANCIEMIENTO

Artículo 107. Para el otorgamiento del financiamiento destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda, se fomentarán programas que incorporen el ahorro previo de las personas beneficiarias, aprovechando las instituciones de crédito, de seguridad social y las instancias de captación de ahorro popular, particularmente las entidades de ahorro y crédito popular autorizadas por las leyes aplicables en la materia. Para tal efecto, el Ejecutivo del Estado concertará con las instituciones del sector financiero, las facilidades y estímulos para implementar los programas de ahorro, enganche y financiamiento para la adquisición de vivienda.

Artículo 108. La persona Titular del Ejecutivo, con la participación de los sectores social y privado, diseñará, coordinará, concertará y fomentará esquemas para que el crédito destinado a los distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda sea

accesible a toda la población, de conformidad con las previsiones de esta Ley y demás disposiciones aplicables.

Artículo 109. Todo esquema de financiamiento promovido o respaldado por el Estado o los municipios deberá observar las siguientes condiciones mínimas de asequibilidad:

- I. El monto destinado al pago del crédito habitacional, incluyendo capital, intereses y seguros, no deberá comprometer más del treinta por ciento del ingreso mensual de la persona, familia o grupo solicitante, salvo en casos excepcionales debidamente justificados conforme a la normatividad aplicable.
- II. Los esquemas de financiamiento deberán diseñarse para no comprometer el ejercicio de otros derechos humanos fundamentales de las personas solicitantes, tales como la alimentación, la salud, la educación y la movilidad.
- III. Se deberá garantizar que las condiciones financieras sean claras, transparentes y no contengan cláusulas abusivas que afecten a las personas beneficiarias.
- IV. Los mecanismos de financiamiento deberán ser congruentes con los principios de progresividad en el acceso a la vivienda adecuada y asegurar que las obligaciones financieras sean sostenibles para las personas beneficiarias en el largo plazo.

CAPÍTULO II DE LOS SUBSIDIOS

Artículo 110. El Estado, a través del Instituto de la Vivienda, y los municipios, serán responsables de la gestión, promoción y, en su caso, otorgamiento directo o indirecto de apoyos a la población en situación de vulnerabilidad.

Artículo 111. Los subsidios que otorgue el Estado, a través del Instituto o los Municipios, podrán adoptarse bajo diversas modalidades, de acuerdo con las necesidades de la población y las características de los proyectos habitacionales, incluyendo las siguientes:

- I. Apoyo económico directo a personas, familias o grupos organizados, destinado a facilitar la adquisición de vivienda adecuada, la autoproducción asistida o el mejoramiento de viviendas existentes.
- II. Apoyo a proyectos de producción social de vivienda, sociedades cooperativas o entidades acreditadas, orientado a la generación de oferta habitacional para personas en situación de vulnerabilidad.
- III. Complemento económico que, en combinación con esquemas de financiamiento, garantice condiciones de asequibilidad para las personas beneficiarias.

IV. Apoyo para la rehabilitación, ampliación, adaptación o mejora progresiva de viviendas existentes, con prioridad en zonas de alta vulnerabilidad, riesgo o emergencia habitacional.

V. Apoyo para cubrir los costos asociados a la asistencia técnica necesaria en procesos de autoproducción o producción social de vivienda, incluyendo el diseño, la construcción segura, la accesibilidad universal, la eficiencia energética o la gestión organizativa.

VI. Apoyo económico o en especie que permita a personas, grupos organizados o cooperativas acceder a suelo apto para el desarrollo habitacional, preferentemente con condiciones de integración urbana y sustentabilidad.

VII. Cualquier otra modalidad que, conforme a los principios de esta Ley, contribuya a facilitar el acceso efectivo, la conservación, mejora o producción de vivienda adecuada, digna y decorosa.

Artículo 112. La persona Titular del Ejecutivo, dentro del Presupuesto de Egresos del Estado, deberá distinguir en forma separada los apoyos que se destinen a las personas beneficiarias de programas de producción social de vivienda a cargo del Instituto.

El monto total destinado a subsidios no podrá ser inferior, en términos reales, al del ejercicio fiscal inmediato anterior, salvo causa justificada, y deberá buscar incrementarse conforme a la disponibilidad de recursos.

Artículo 113. Para estimar los recursos anuales requeridos para subsidios, el Instituto cuantificará:

- I. El rezago y las necesidades habitacionales;
- II. Las modalidades de atención requeridas;
- III. Las condiciones de vulnerabilidad de las familias;
- IV. El grado de marginación de las comunidades o localidades;
- V. Los resultados de las evaluaciones previas de subsidios otorgados y su impacto.

Artículo 114. Los subsidios otorgados través del Instituto de la Vivienda o de los Municipios deberán sujetarse a la normatividad que establezca la Comisión Nacional de Vivienda y demás Organismos que operen programas de subsidios, los cuales se destinarán preferentemente a familias de menores ingresos o en situación de vulnerabilidad, cooperativistas, personas con discapacidad y trabajadores no afiliados a algún régimen de vivienda.

CAPÍTULO III DE LOS ESTÍMULOS A LA VIVIENDA Y EXENCIOS

Artículo 115. La persona Titular del Ejecutivo, de conformidad con las disposiciones aplicables, promoverá estímulos en el pago de impuestos y derechos relacionados con las autorizaciones de vivienda, e implementará acciones para simplificar y homologar los trámites administrativos frente a las Dependencias y unidades estatales que se relacionen con la materia de vivienda.

Artículo 116. Los Municipios, de conformidad con lo establecido por las disposiciones aplicables, procurarán la instalación de sus propias ventanillas únicas para trámites en materia de vivienda y regularización de la tenencia de la tierra, promoviendo acciones para desarrollar estímulos en el pago de impuestos y derechos en la materia.

Artículo 117. Los programas de construcción de viviendas del sector social y privado podrán gozar de los estímulos, exenciones y facilidades administrativas que emita la persona Titular del Ejecutivo o los Municipios.

Artículo 118. Las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Estatal, podrán exentar al Instituto y a los Organismos municipales de vivienda, suelo o regularización de la tenencia de la tierra, de los pagos de derechos por concepto de inscripciones, registro, expedición de licencias, trámites y servicios relacionados con la vivienda, suelo, lotes, constitución de fraccionamientos y urbanización de suelo, previstos en la Ley.

Artículo 119. El Organismo Descentralizado del Estado o quien preste los servicios públicos inherentes al agua potable y drenaje sanitario, podrán otorgar descuentos en los pagos por concepto de derechos de interconexión a las redes de agua potable y drenaje sanitario de los lotes con servicios básicos y viviendas que construyan el Instituto y los Organismos Municipales de Vivienda y Suelo, dirigidos a familias de menores ingresos o en situación de vulnerabilidad, cooperativistas, personas con discapacidad, y trabajadores no afiliados a algún régimen de vivienda.

Artículo 120. El Organismo Descentralizado del Estado o quien preste los servicios públicos inherentes al agua potable y drenaje sanitario, podrán otorgar descuentos en los pagos por concepto de derechos de interconexión a las redes de agua potable y drenaje sanitario a los auto constructores, auto productores y productores sociales de vivienda, en atención a la función social que desarrollan y, según sea el caso, de acuerdo con la condición económica del solicitante, la proporción entre el costo total de la vivienda y el servicio solicitado, los montos a invertir, el número de empleos que generan y el número de familias beneficiadas.

Las exenciones y descuentos a que se refiere los anteriores artículos no aplicarán a los conceptos de consumo de agua potable, drenaje y tratamiento de aguas residuales.

CAPÍTULO IV DEL FONDO ESTATAL PARA LA VIVIENDA

Artículo 121. Se crea el Fondo Estatal para la Vivienda como instrumento financiero destinado a facilitar el acceso efectivo a una vivienda adecuada y a fortalecer la ejecución de los programas previstos en la presente Ley.

El Fondo estará adscrito al Instituto de la Vivienda, que será responsable de su administración, operación y rendición de cuentas.

El Fondo formará parte de la estructura administrativa y financiera del Instituto y no constituirá un fideicomiso público ni un organismo con personalidad jurídica o patrimonio propios. Su gestión se regirá por los principios de eficiencia, transparencia, rendición de cuentas y control social establecidos en esta Ley y su reglamento.

Artículo 122. El Fondo Estatal para la Vivienda tendrá por objeto financiar los programas, proyectos y acciones que, en cumplimiento de esta Ley, sean diseñados y ejecutados por el Instituto de la Vivienda de Nuevo León para facilitar el acceso efectivo a una vivienda adecuada.

El Fondo podrá destinar recursos a:

- I. Programas de subsidio para la adquisición, autoproducción asistida, mejoramiento, ampliación o rehabilitación de vivienda adecuada.
- II. Acciones para la adquisición de inmuebles y la integración de nuevas reservas territoriales o su incorporación al Banco Público de Suelo, con fines habitacionales.
- III. La construcción, rehabilitación, adquisición, operación y mantenimiento de vivienda destinada a arrendamiento público.
- IV. Proyectos de producción social de vivienda y de sociedades cooperativas de vivienda.
- V. Acciones para facilitar el acceso a suelo apto para vivienda.
- VI. Programas de asistencia técnica para producción social o autoproducción asistida de vivienda.
- VII. Programas de recuperación habitacional en zonas afectadas por desastres naturales o emergencias sociales.
- VIII. Mecanismos de financiamiento complementario que combinen subsidios y créditos asequibles.
- IX. Cualquier otra acción que, conforme a esta Ley y su reglamento, contribuya al cumplimiento efectivo del derecho a la vivienda adecuada.

Artículo 123. El Fondo se integrará con los siguientes recursos:

- I. Aportaciones del Estado de Nuevo León previstas en su presupuesto de egresos.

- II. Aportaciones, subsidios o transferencias que se reciban de la Federación o de otros entes públicos.
- III. Recursos provenientes de organismos internacionales, agencias de cooperación y asistencia técnica.
- IV. Donaciones, legados y aportaciones de personas físicas o morales, nacionales o extranjeras, públicas o privadas.
- V. Recuperaciones de créditos o apoyos otorgados con cargo al propio Fondo.
- VI. Rendimientos financieros generados por la inversión de sus recursos.
- VII. Cualquier otra fuente de financiamiento permitida por las disposiciones legales aplicables.

Artículo 124. El Fondo será administrado por el Instituto de la Vivienda de Nuevo León, como parte de su estructura administrativa y financiera, conforme a las siguientes bases:

- I. Los recursos del Fondo serán destinados exclusivamente a los fines previstos en esta Ley, su reglamento y los programas de vivienda aplicables.
- II. La operación del Fondo deberá observar los principios de eficiencia, eficacia, transparencia, rendición de cuentas y control social.
- III. El Instituto de la Vivienda deberá establecer un Comité Técnico, integrado conforme a su reglamento, que tendrá a su cargo la aprobación de reglas de operación, criterios de asignación de recursos y seguimiento de los resultados obtenidos.
- IV. El Instituto de la Vivienda deberá publicar periódicamente información sobre los ingresos, egresos, proyectos financiados, criterios de asignación y resultados del Fondo, de conformidad con las leyes en materia de transparencia y acceso a la información pública.
- V. El Fondo estará sujeto a la fiscalización y auditoría de los órganos competentes del Estado de Nuevo León.

TÍTULO SÉPTIMO DE LA CALIDAD DE LA VIVIENDA

CAPÍTULO I DE LOS PRINCIPIOS EN LA CALIDAD DE LA VIVIENDA

Artículo 125. El Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán garantizar que toda vivienda promovida, financiada, subsidiada o regularizada en términos de esta Ley cumpla con los requisitos de calidad que aseguren el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda adecuada, de conformidad con los siguientes principios:

- I. La vivienda deberá ser segura, proteger a sus habitantes de riesgos naturales o antrópicos, y contar con espacio suficiente para garantizar condiciones de vida digna.

II. La vivienda deberá diseñarse y construirse considerando las necesidades de todas las personas, especialmente aquellas con discapacidad o movilidad reducida, eliminando barreras físicas, sensoriales o de comunicación.

III. La vivienda deberá promover el uso eficiente de los recursos naturales, la reducción de su impacto ambiental y la adaptación al cambio climático, incorporando criterios de eficiencia energética, ventilación natural y construcción sostenible.

IV. La vivienda deberá ubicarse en zonas que garanticen la integración al entorno urbano, el acceso a servicios públicos esenciales, equipamiento urbano, espacios públicos de calidad y medios de movilidad accesibles y sustentables.

V. La vivienda deberá respetar las características culturales, sociales y ambientales de las comunidades en las que se inserta, reconociendo la diversidad de formas de vida y organización social.

VI. Se promoverán soluciones de vivienda que permitan el mejoramiento y ampliación progresiva de las condiciones habitacionales, asegurando desde su diseño inicial la viabilidad de su evolución en dignidad y calidad.

Artículo 126. Los principios de desempeño ambiental para la vivienda en donde participen o se haga uso de recursos públicos del Estado o de los Municipios, serán las siguientes:

I. La utilización de eco-tecnologías y de ingeniería ambiental deberá considerar la racionalización del uso del agua y, cuando sea factible, utilizará sistemas de reutilización;

II. Se procurará el uso de los componentes modulares y normalizados, así como sistemas de reutilización;

III. El aprovechamiento de fuentes alternas de energía;

IV. El acondicionamiento bioclimático en el diseño de la vivienda; y

V. La observancia de los criterios para evitar la contaminación del suelo y del ambiente.

Artículo 127. Toda vivienda nueva destinada a la venta, preventa o cualquier modalidad de comercialización deberá cumplir, al menos, con los criterios mínimos de habitabilidad, calidad estructural, accesibilidad universal, eficiencia energética, integración urbana y adecuación cultural establecidos en esta Ley y en las disposiciones reglamentarias aplicables.

El otorgamiento de autorizaciones de uso de suelo, licencias de urbanización, licencias de construcción y permisos de venta estará condicionado a la acreditación de que los proyectos habitacionales cumplen con dichos criterios de calidad.

Los municipios, en el ámbito de sus competencias, deberán establecer procedimientos de verificación, inspección y sanción para garantizar el cumplimiento efectivo de los estándares de calidad de vivienda por parte de desarrolladores privados.

CAPITULO II DE LOS ESTÁNDARES TÉCNICOS

Artículo 128. El Instituto de la Vivienda será la autoridad competente para establecer, revisar y actualizar los estándares técnicos mínimos que deberán cumplir las viviendas promovidas, financiadas, subsidiadas, regularizadas o comercializadas en el Estado, a fin de garantizar el cumplimiento del derecho a una vivienda adecuada, digna y decorosa.

Para tal efecto, dichos estándares deberán incorporar, como mínimo, los siguientes criterios:

- I. Habitabilidad y suficiencia del espacio construido, considerando la composición del núcleo familiar;
- II. Calidad estructural, seguridad física y protección contra riesgos naturales o antrópicos;
- III. Accesibilidad universal y adaptabilidad progresiva para personas con discapacidad o movilidad reducida;
- IV. Eficiencia energética, ventilación e iluminación natural, y uso racional de recursos;
- V. Condiciones adecuadas de salubridad, higiene, aislamiento térmico e impermeabilidad;
- VI. Dotación mínima de servicios básicos, instalaciones sanitarias y acceso a infraestructura urbana;
- VII. Viabilidad para el mejoramiento o ampliación progresiva;
- VIII. Integración al entorno urbano, incluyendo el acceso a equipamientos, servicios públicos, medios de movilidad sustentable y espacios públicos de calidad.

Artículo 129. Para la definición de los estándares técnicos de calidad habitacional, el Instituto de la Vivienda deberá coordinarse con:

- I. Instituciones académicas y organismos técnicos especializados;
- II. Órganos colegiados de arquitectura, ingeniería civil, urbanismo o diseño accesible;
- III. Dependencias estatales y municipales competentes en materia de desarrollo urbano, medio ambiente, salud, movilidad y protección civil;

IV. Organizaciones de la sociedad civil y colectivos ciudadanos especializados en vivienda adecuada, accesibilidad y derechos de las personas con discapacidad o movilidad reducida.

La coordinación deberá garantizar la inclusión de criterios científicos, técnicos, sociales y ambientales acordes con las condiciones del Estado.

Para garantizar su validez y difusión, los estándares técnicos deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado de Nuevo León, y estar disponibles para consulta en los sitios oficiales del Gobierno del Estado, a través del Instituto de la Vivienda.

Artículo 130. El Instituto promoverá que las autoridades municipales expidan y apliquen sus reglamentos de construcción y demás disposiciones que contengan los requisitos técnicos que garanticen la seguridad estructural, habitabilidad y sustentabilidad de toda vivienda, y que definan tanto responsables, como las responsabilidades de los diferentes agentes que intervienen en cada etapa del proceso de producción de vivienda.

Artículo 131. Los municipios del Estado de Nuevo León deberán establecer mecanismos de verificación, inspección y sanción para asegurar el cumplimiento de los estándares técnicos de calidad habitacional en los desarrollos autorizados en su territorio.

La emisión de licencias de urbanización, construcción, uso de suelo y venta de vivienda estará condicionada a la acreditación de cumplimiento de los estándares técnicos establecidos por el Instituto de la Vivienda.

CAPITULO III DE LA ACCESIBILIDAD UNIVERSAL Y LA ADAPTABILIDAD

Artículo 132. El Estado y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, promoverán progresivamente el cumplimiento de criterios de accesibilidad universal y adaptabilidad en la producción, diseño, mejoramiento y regularización de vivienda, con el fin de garantizar el ejercicio pleno del derecho a una vivienda adecuada para todas las personas.

Artículo 133. La accesibilidad universal deberá ser considerada como un principio transversal en las políticas, programas y acciones públicas en materia de vivienda, en particular aquellas dirigidas a personas mayores, personas con discapacidad y personas con movilidad limitada

Artículo 134. El Instituto de la Vivienda, en coordinación con el Instituto Estatal las Personas Adultas Mayores y el Consejo para las Personas con Discapacidad, deberá:

- I. Emitir lineamientos técnicos para incorporar criterios de accesibilidad universal y adaptabilidad progresiva en los proyectos habitacionales promovidos, financiados, subsidiados o regularizados con participación pública.
- II. Diseñar programas de capacitación y asistencia técnica para municipios, desarrolladoras, cooperativas y personas productoras de vivienda, a fin de fomentar el diseño inclusivo desde la etapa de planeación.
- III. Impulsar que las soluciones habitacionales públicas incluyan criterios mínimos de accesibilidad física, funcional y comunicativa en sus elementos estructurales, rutas de acceso, servicios sanitarios, cocinas y espacios comunes.
- IV. Establecer prioridades y metas progresivas en materia de accesibilidad.

Artículo 135. Los municipios, en el ámbito de sus atribuciones, deberán incorporar criterios de accesibilidad universal y adaptabilidad en sus reglamentos de construcción y procesos de autorización de desarrollos habitacionales, de conformidad con los lineamientos emitidos por el Instituto de la Vivienda y la normatividad aplicable.

TÍTULO OCTAVO DE LA EXIGIBILIDAD Y LA VIGILANCIA CIUDADANA

Artículo 136. Toda persona podrá denunciar ante la Contraloría y Transparencia Gubernamental del Estado, a través de sus Órganos Internos de Control, y ante las autoridades municipales todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir daño al ejercicio de los derechos establecidos en la presente Ley, o contravengan sus disposiciones o la de los demás ordenamientos en la materia.

Artículo 137. Las autoridades competentes deberán dar seguimiento oportuno a las denuncias presentadas conforme al artículo anterior, garantizando el acceso a mecanismos de información y resolución, de conformidad con la legislación en materia de responsabilidades administrativas, acceso a la información y derechos humanos.

Segundo. Se reforma el artículo 98 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León para quedar como sigue:

LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Artículo 98.- Son facultades y obligaciones del Secretario del Ayuntamiento, las siguientes:

- I. a XX. ...

XXI. Elaborar con el apoyo y auxilio de las demás dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal, un padrón de los lotes baldíos e inmuebles de uso habitacional deshabitados, mismo que tendrá en su resguardo; y

XXII. ...

Tercero. Se reforma por adición de un artículo 123 Bis la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León para quedar como sigue:

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

Artículo 123 Bis. Para los efectos del artículo anterior, el Estado deberá crear y administrar el Registro Público Estatal de Reservas Territoriales, el cual deberá contener el listado de las reservas territoriales con las que cuenten el Estado y los Municipios, señalando el uso destinado para cada una de ellas, especialmente aquellas destinadas a la vivienda. El Estado garantizará que esta información esté actualizada y sea accesible para su consulta, estudio y análisis por la ciudadanía a través de sitios digitales oficiales.

Este Registro deberá actualizarse cada vez que se presente alguna modificación derivada de la adquisición, integración, asignación o baja de suelo.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

Segundo. El Reglamento de la presente Ley deberá ser publicado en un plazo máximo de 90-noventa días naturales a partir de la entrada en vigor del presente decreto.

Tercero. Los Municipios dispondrán de un plazo de hasta 120-ciento veinte días hábiles posteriores a la entrada en vigor del presente decreto para ajustar los reglamentos municipales a las disposiciones de esta Ley, en las materias de su competencia, a fin de cumplir lo preceptuado el presente decreto.

Tercero. El Programa Estatal de Vivienda deberá ser formulado y publicado por el Instituto de la Vivienda dentro de los 365-trescientos sesenta y cinco días siguientes a la entrada en vigor del presente decreto..

Cuarto. Los Municipios deberán elaborar y aprobar su respectivo Programa Municipal de Vivienda en un plazo no mayor a 270-doscientos setenta días contados a partir de la entrada en vigor de esta Ley.

Sexto. Los Municipios deberán integrar su respectivo Diagnóstico Habitacional Municipal dentro de los 270-doscientos setenta días siguientes a la entrada en vigor de esta Ley. El Instituto de la Vivienda podrá brindar asistencia técnica a los municipios que así lo soliciten.

Quinto. El Instituto de la Vivienda deberá integrar y publicar el primer Diagnóstico Habitacional Estatal dentro de los 365-trescientos sesenta y cinco días siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

Séptimo. El Poder Ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Finanzas y Tesorería General del Estado, deberá prever en el Presupuesto de Egresos correspondiente al ejercicio fiscal siguiente a la entrada en vigor del presente decreto, los recursos necesarios para el cumplimiento de sus disposiciones, incluyendo la operación del Fondo Estatal para la Vivienda.

Octavo. El Instituto de la Vivienda deberá definir y publicar, en un plazo no mayor a 9-nueve meses contados a partir de la entrada en vigor del presente decreto, los estándares técnicos mínimos que deberán cumplir las viviendas promovidas, financiadas, subsidiadas, regularizadas o comercializadas en el Estado conforme a esta Ley.

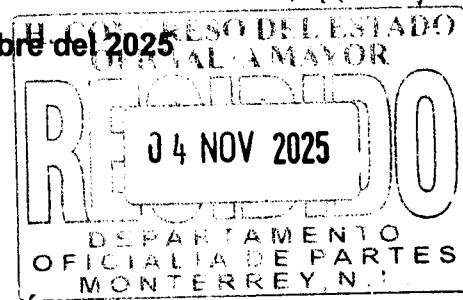
Décimo. El Instituto de la Vivienda deberá integrar y publicar el inventario de Suelo Intraurbano Subutilizado, el Registro Público Estatal de Reservas Territoriales y el Registro Estatal de Inmuebles de Uso Habitacional Deshabitados dentro de los 365-trescientos sesenta y cinco días siguientes a la entrada en vigor del presente decreto, y establecer los criterios técnicos y metodológicos para su actualización continua.

Atentamente

Monterrey, Nuevo León, a 04 de Noviembre del 2025



DIP. GRETA PAMELA BARRA HERNÁNDEZ



Integrante del Grupo Legislativo Movimiento de Regeneración Nacional, MORENA
Septuagésima Séptima Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León.