

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. TOMÁS ROBERTO MONTOYA DÍAZ, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MORENA DE LA LXXVII LEGISLATURA.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UNA FRACCIÓN IV AL ARTÍCULO 3; SE ADICIONA UNA FRACCIÓN XXIV AL ARTÍCULO 4, RECORRIÉNDOSE LA ACTUAL FRACCIÓN XXIV PARA QUEDAR COMO FRACCIÓN XXV Y SE ADICIONA UN ARTÍCULO 4 BIS, TODOS A LA LEY DEL INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE PRIMERA VIVIENDA JOVEN.

INICIADO EN SESIÓN: 10 DE JUNIO DE 2026

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

Mtro. Joel Treviño Chavira

Oficial Mayor

DIP. IZTEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
PRESENTE. –

El suscrito Diputado **Tomás Roberto Montoya Díaz**, integrante del **Grupo Legislativo de MORENA** de la **LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León**, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 87 y 96 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; así como por los artículos 102, 103 y demás relativos del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León, someto a la consideración de esta Soberanía la presente **Iniciativa con proyecto de Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley del Instituto de la Vivienda de Nuevo León, en materia de Primera Vivienda Joven**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El acceso a una vivienda adecuada constituye una condición indispensable para el ejercicio real de diversos derechos humanos. La vivienda no debe entenderse únicamente como una construcción física, sino como el espacio desde el cual las personas desarrollan su vida familiar, comunitaria, educativa, laboral y patrimonial. En particular, para las personas jóvenes, acceder a una primera vivienda representa uno de los pasos más complejos hacia la autonomía personal, la estabilidad económica y la consolidación de un proyecto de vida propio.

En Nuevo León, las juventudes enfrentan condiciones estructurales que dificultan su acceso temprano a una vivienda. Entre ellas se encuentran la incorporación progresiva al mercado laboral, la falta de historial crediticio, la dificultad para reunir un enganche, el encarecimiento del suelo urbano, los altos costos de arrendamiento, la concentración de vivienda accesible lejos de los centros de empleo y estudio, así como la limitada oferta de esquemas flexibles que permitan transitar de la renta hacia la adquisición patrimonial. Esta problemática no debe

analizarse únicamente como una dificultad individual, sino como un reto de política pública vinculado con bienestar social, desarrollo urbano, empleo digno, arraigo comunitario y movilidad social.

A nivel nacional, la Encuesta Nacional de Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía identificó que el 21.1% de los hogares del país, equivalente a 7.6 millones de hogares, informó que alguno de sus integrantes tenía necesidad o planeaba rentar, comprar o construir una vivienda. Asimismo, se contabilizaron 8.2 millones de viviendas requeridas, equivalentes al 23.3% del total de viviendas particulares habitadas. De dichas viviendas en demanda, 59.4% correspondía a viviendas que se pretendían construir y 37.9% a viviendas que se pretendían comprar, ya fueran nuevas o usadas. Además, para el financiamiento de dichas viviendas, 56.8% consideraba utilizar recursos propios o crédito informal, 37.8% crédito INFONAVIT y 12.2% crédito de institución financiera privada.¹

Estos datos permiten advertir que la necesidad de vivienda no se resuelve únicamente mediante la oferta tradicional de crédito hipotecario. Muchas personas, especialmente jóvenes en etapa temprana de su vida laboral, requieren orientación, ahorro programado, esquemas de renta formal, alternativas de renta con opción a compra, lotes con servicios, mejoramiento de vivienda y mecanismos de coordinación entre autoridades estatales, municipales, federales, instituciones financieras y sectores social y privado.

La reforma constitucional federal en materia de vivienda adecuada fortaleció el entendimiento del derecho a la vivienda al sustituir la visión limitada de vivienda digna y decorosa por el concepto de vivienda adecuada. Dicho concepto se vincula con siete elementos reconocidos por ONU-Hábitat: seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.

¹ Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2021). *Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020. Nota técnica*. INEGI. Disponible en:

https://www.inegi.org.mx/contenidos/proyectos/encuestas/2020/doc/envi_2020_nota_tecnica.pdf

En consecuencia, las políticas habitacionales deben avanzar hacia modelos integrales que consideren no solo el inmueble, sino también su ubicación, entorno, costo, acceso a servicios, conectividad, seguridad jurídica y pertinencia social.

En el caso de Nuevo León, la Ley del Instituto de la Vivienda de Nuevo León es el ordenamiento idóneo para incorporar una política pública específica en materia de primera vivienda joven. Dicha ley tiene por objeto regular la organización y funcionamiento del Instituto de la Vivienda de Nuevo León, organismo público descentralizado con personalidad jurídica, patrimonio propio, autonomía técnica y de gestión. Además, el Instituto tiene como objeto promover, coordinar e impulsar programas de construcción de vivienda de interés social, incluyendo acciones de financiamiento, construcción, adquisición, remodelación, ampliación y mejora de vivienda.

La propia Ley del Instituto de la Vivienda de Nuevo León ya prevé atribuciones amplias para coordinar acciones e inversiones en materia de vivienda urbana o rural; optimizar recursos destinados a la solución del problema habitacional; proponer políticas fiscales, financieras y administrativas; coordinarse, convenir o contratar con instituciones públicas federales, estatales, municipales y con los sectores social y privado; contratar recursos financieros; promover reservas territoriales; atraer financiamiento; promover créditos; realizar investigaciones sobre necesidades de vivienda; integrar bancos de datos sobre venta, renta o permuta de terrenos y casas; y celebrar instrumentos jurídicos encaminados a la realización de su objeto.²

Por ello, la presente iniciativa propone reformar únicamente la Ley del Instituto de la Vivienda de Nuevo León, a fin de crear el **Programa Estatal de Primera Vivienda Joven**, dirigido a personas de dieciocho a veintinueve años de edad que residan en el Estado, no cuenten con vivienda propia y busquen acceder por primera vez a una

² Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2024, 3 de diciembre). *Publica DOF reforma constitucional que establece a la vivienda adecuada como un derecho humano*. Gobierno de México. Disponible en: <https://www.gob.mx/sedatu/prensa/boletín-a-dof-reforma-constitucional-que-establece-a-la-vivienda-adecuada-como-un-derecho-humano>

vivienda adecuada, asequible y con seguridad jurídica. Se delimita el universo de atención a jóvenes mayores de edad porque los actos jurídicos vinculados con arrendamiento, adquisición, crédito, ahorro, escrituración o regularización de vivienda requieren capacidad legal para obligarse.

La propuesta no pretende crear una obligación automática de entregar vivienda gratuita ni invadir competencias federales. Por el contrario, se establece un mandato institucional para diseñar, promover, coordinar e implementar acciones progresivas, sujetas a disponibilidad presupuestal y reglas de operación. Con ello se busca que el Estado pueda articular esfuerzos con municipios, Fomento Metropolitano de Monterrey, instituciones federales competentes, organismos nacionales de vivienda, instituciones financieras, instituciones educativas, cámaras empresariales, sindicatos, cooperativas, organizaciones sociales y desarrolladores de vivienda.

El Programa Estatal de Primera Vivienda Joven podrá contemplar diversas modalidades: renta joven asequible, renta con opción a compra, ahorro programado, adquisición de vivienda de interés social, lotes con servicios, mejoramiento o ampliación de vivienda, orientación jurídica y financiera, vivienda cercana al empleo y al transporte, así como coordinación institucional. Estas modalidades responden a una realidad concreta: muchas personas jóvenes no están todavía en condiciones de adquirir una vivienda por la vía tradicional, pero sí pueden iniciar un camino gradual hacia la seguridad patrimonial si cuentan con acompañamiento, información, ahorro, formalidad contractual y esquemas de transición.

Asimismo, la iniciativa propone criterios de priorización social para jóvenes trabajadores de primer empleo, jóvenes con hijas o hijos, jóvenes jefas o jefes de familia, jóvenes cuidadores de personas en situación de dependencia, jóvenes con discapacidad, jóvenes en situación de pobreza o rezago social, jóvenes que habiten en zonas de atención prioritaria, jóvenes víctimas de violencia familiar, abandono, desplazamiento o situación de calle, así como jóvenes que no cuenten con vivienda

propia. Esta priorización permite que la política pública atienda primero a quienes enfrentan mayores barreras de acceso.

La presente reforma es constitucionalmente viable porque se ubica en el ámbito de competencia local en materia de desarrollo social, vivienda de interés social, coordinación institucional y política pública estatal. No modifica el régimen jurídico del INFONAVIT, FOVISSSTE, CONAVI u otros organismos federales; únicamente faculta y mandata al Instituto de la Vivienda de Nuevo León a coordinar acciones y celebrar convenios conforme al marco jurídico aplicable. También es presupuestalmente responsable, pues prevé expresamente que su implementación estará sujeta a disponibilidad presupuestal, reglas de operación y fuentes lícitas de financiamiento.

En síntesis, esta iniciativa busca abrir una ruta realista para que las juventudes de Nuevo León puedan avanzar hacia su primera vivienda sin depender exclusivamente de esquemas tradicionales de crédito. La vivienda joven debe entenderse como una política de bienestar, arraigo, movilidad social, autonomía patrimonial, desarrollo urbano ordenado y justicia intergeneracional. Facilitar el acceso a la primera vivienda joven no significa regalar casas; significa construir condiciones institucionales para que estudiar, trabajar y formar patrimonio sea una posibilidad real para las nuevas generaciones.

Por lo anteriormente expuesto, se somete a consideración de esta Soberanía el siguiente:

DECRETO

ÚNICO. Se adiciona una fracción IV al artículo 3; se adiciona una fracción XXIV al artículo 4, recorriéndose la actual fracción XXIV para quedar como fracción XXV; y se adiciona un artículo 4 Bis a la Ley del Instituto de la Vivienda de Nuevo León, para quedar como sigue:

Artículo 3.- El objeto del Instituto consiste en:

I. a II. ...

III. Promover la constitución de reservas territoriales que prevean áreas para el desarrollo habitacional de grupos populares de bajos recursos, así como el del equipamiento de infraestructura de servicios que se requiera; y

IV. Promover, coordinar e impulsar programas, acciones y mecanismos que faciliten el acceso progresivo de las personas jóvenes mayores de edad a su primera vivienda adecuada, mediante esquemas de renta asequible, renta con opción a compra, ahorro programado, adquisición de vivienda de interés social, lotes con servicios, mejoramiento, ampliación, regularización, orientación financiera, orientación jurídica y coordinación institucional, conforme a la disponibilidad presupuestal y a las reglas de operación aplicables.

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

I. a XXIII. ...

XXIV. Diseñar, promover, coordinar e implementar un programa en apoyo de vivienda para jóvenes, dirigido a personas de dieciocho a veintinueve años de edad que residan en el Estado de Nuevo León, que no cuenten con vivienda propia y que busquen acceder por primera vez a una vivienda adecuada, asequible y con seguridad jurídica; y

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

Artículo 4 Bis. – El programa mencionado en el articulado previo, tendrá por objeto facilitar el acceso progresivo de las personas jóvenes mayores de edad a su primera vivienda adecuada, mediante acciones de coordinación, orientación, financiamiento, ahorro, arrendamiento, adquisición,

mejoramiento, ampliación, regularización y aprovechamiento de instrumentos públicos, sociales y privados en materia de vivienda.

El Programa podrá contemplar, de manera enunciativa y no limitativa, las siguientes modalidades:

I. Renta Joven Asequible, para facilitar el acceso de personas jóvenes a esquemas de arrendamiento formal, seguro y proporcional a su capacidad económica;

II. Renta con Opción a Compra, para promover que una parte del pago de arrendamiento pueda ser considerada, conforme a los lineamientos aplicables, como antecedente o mecanismo de acceso posterior a la adquisición de vivienda;

III. Ahorro Programado para Primera Vivienda, a fin de fomentar hábitos financieros, integración de enganches, historial de pago, educación financiera y planeación patrimonial;

IV. Adquisición de Vivienda de Interés Social, mediante esquemas de coordinación con instituciones públicas, privadas, financieras, sociales y desarrolladores de vivienda;

V. Lotes con Servicios, ubicados en zonas con factibilidad de servicios, conectividad, transporte, equipamiento urbano y cercanía razonable a centros de trabajo, educación y salud;

VI. Mejoramiento o Ampliación de Vivienda, para jóvenes que habiten con su familia y requieran adecuaciones, ampliaciones o mejoras que permitan condiciones adecuadas de habitabilidad, privacidad, seguridad y desarrollo familiar;

VII. Orientación Financiera, Jurídica y Patrimonial, para informar a las personas jóvenes sobre créditos, subsidios, ahorro, contratos de arrendamiento, compraventa, escrituración, regularización, obligaciones de pago y protección de su patrimonio;

VIII. Vivienda Cercana al Empleo y al Transporte, con el propósito de promover que los programas habitacionales tomen en cuenta ubicación, movilidad, accesibilidad, servicios públicos, equipamiento urbano y calidad del entorno;

IX. Coordinación Institucional, con municipios, dependencias estatales, Fomento Metropolitano de Monterrey, instituciones federales competentes, organismos nacionales de vivienda, instituciones educativas, instituciones financieras, organizaciones sociales, cámaras empresariales, sindicatos, cooperativas y sector privado; y

X. Las demás que determine el Instituto, conforme a esta Ley, el Reglamento Interior, las reglas de operación y las disposiciones presupuestales aplicables.

El Programa deberá priorizar, conforme a las reglas de operación respectivas, a:

I. Jóvenes trabajadores de primer empleo;

II. Jóvenes con hijas o hijos;

III. Jóvenes jefas o jefes de familia;

IV. Jóvenes cuidadores de personas en situación de dependencia;

V. Jóvenes con discapacidad;

VI. Jóvenes en situación de pobreza, vulnerabilidad o rezago social;

VII. Jóvenes que habiten en zonas de atención prioritaria;

VIII. Jóvenes víctimas de violencia familiar, desplazamiento, abandono o situación de calle;

IX. Jóvenes que no cuenten con vivienda propia; y

X. Jóvenes que acrediten residencia en el Estado de Nuevo León conforme a las reglas de operación.

El Instituto podrá celebrar convenios de coordinación y colaboración con autoridades federales, estatales y municipales, así como con instituciones

públicas, privadas, financieras, educativas, sociales y comunitarias, para la implementación del programa mencionado en el artículo 4.

La implementación del Programa se sujetará a los principios de progresividad, igualdad, no discriminación, transparencia, máxima publicidad, sostenibilidad presupuestal, participación ciudadana, seguridad jurídica, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad y ubicación adecuada.

El Programa no implicará, por sí mismo, la asignación automática o gratuita de vivienda, subsidio, crédito o apoyo económico alguno, y su operación deberá sujetarse a la disponibilidad presupuestal, reglas de operación, criterios de elegibilidad y demás disposiciones jurídicas aplicables.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. El Instituto de la Vivienda de Nuevo León deberá elaborar y someter a consideración de su Junta de Gobierno los lineamientos de un programa para la vivienda de jóvenes dentro de los ciento ochenta días naturales siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto.

TERCERO. Los lineamientos del programa deberán establecer, cuando menos, criterios de elegibilidad, modalidades de apoyo, mecanismos de coordinación, reglas de transparencia, procedimientos de solicitud, criterios de priorización, indicadores de evaluación, obligaciones de las personas beneficiarias y mecanismos de seguimiento.

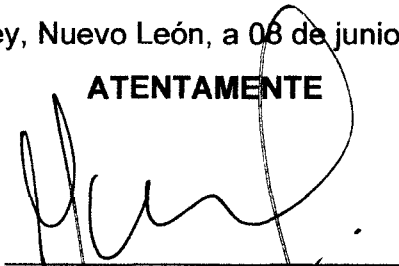
CUARTO. La implementación del presente Decreto se realizará conforme a la disponibilidad presupuestal del Instituto de la Vivienda de Nuevo León y de las dependencias competentes, sin perjuicio de que puedan gestionarse recursos federales, estatales, municipales, privados, sociales, internacionales o de cualquier otra fuente lícita de financiamiento.

QUINTO. El Instituto de la Vivienda de Nuevo León podrá celebrar convenios de coordinación con municipios, Fomento Metropolitano de Monterrey, instituciones federales competentes en materia de vivienda, instituciones financieras, instituciones educativas, organizaciones sociales, cámaras empresariales, sindicatos, cooperativas y desarrolladores de vivienda, para la implementación del programa en apoyo de vivienda para jóvenes.

SEXTO. El Instituto de la Vivienda de Nuevo León deberá publicar anualmente, en su portal oficial, un informe de resultados del programa en apoyo para la vivienda de jóvenes que contenga número de solicitudes recibidas, acciones realizadas, convenios celebrados, modalidades implementadas, criterios de asignación, población beneficiaria, municipios atendidos, presupuesto ejercido e indicadores de avance.

Monterrey, Nuevo León, a 08 de junio de 2026.

ATENTAMENTE



DIP. TOMÁS ROBERTO MONTOYA DÍAZ

Integrante del Grupo Legislativo de MORENA

LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León

