

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: DIP. JAVIER CABALLERO GAONA, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL DE LA LXXVII LEGISLATURA.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y AL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y A LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE INMUEBLES EN ESTADO DE ABANDONO Y DESPOJO.

INICIADO EN SESIÓN: 12 DE AGOSTO DEL 2026

SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES): JUSTICIA Y SEGURIDAD PUBLICA Y A LA DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

Mtro. Joel Treviño Chavira

Oficial Mayor

DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA

PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

PRESENTE.-



El suscrito **DIPUTADO JAVIER CABALLERO GAONA** integrante del Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional de la LXXVII Legislatura del H. Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado de Nuevo León, y con fundamento además en los artículos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León; me permito proponer el siguiente proyecto de **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN Y EL CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN EN MATERIA DE INMUEBLES EN ESTADO DE ABANDONO Y DESPOJO** al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Esta iniciativa tiene el objetivo de atender el abandono de inmuebles en Nuevo León. Esta es una problemática que guarda una conexidad estrecha con la alta incidencia del delito de despojo de bienes inmuebles, la cual se ha discutido en diversas ocasiones a lo largo de la presente legislatura. La iniciativa propone reformas a la Ley de Gobierno Municipal, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como al Código Penal para el Estado de Nuevo León.

Como contexto general, el tema que se aborda ya ha sido discutido y reconocido por este H. Congreso. Por ejemplo, el 17 de septiembre del año 2025, la Diputada Perla Villarreal presentó una iniciativa de reforma a la Ley del Instituto de la Vivienda con el objetivo de dar solución al grave problema de las viviendas abandonadas, deshabitadas y/o desocupadas en Nuevo León.¹ También, el pasado 8 de junio, la diputada independiente Rocío Maybe Montalvo Adame, coordinadora del Grupo Legislativo "Únete Pueblo", presentó una serie de iniciativas para atender el problema señalado; indicando que de acuerdo con cifras del INEGI en Nuevo León hay más de 286 mil viviendas

¹ H. Congreso del Estado de Nuevo León, 'Propone Perla Villarreal crear consejo para recuperar casas abandonadas' (HCNL, septiembre 2025)
https://www.hcnl.gob.mx/sala_de_prensa/2025/09/propone_perla_villarreal_crear_consejo_para_recuperar_casas_abandonadas.php accedido 30/07/2026

deshabitadas.² Estos dos ejemplos, sin que sirvan para medir de forma objetiva el problema planteado, dejan claro que la temática que se busca abordar es real y actual.

La desocupación de la vivienda es un problema que no solo aqueja al Estado de Nuevo León, se replica en el resto del país. De acuerdo con la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020, citada por el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad de la Universidad Nacional Autónoma de México, existen 6.15 millones de viviendas deshabitadas en México, de las cuales aproximadamente 286 mil se ubican en el Estado de Nuevo León.³

Lejos de contar con cifras auténticas y genuinas, los números citados terminan siendo resultado de encuestas y estimaciones elaboradas únicamente por el INEGI, y distan de brindar información veraz y actual sobre la problemática señalada. Estas cifras sirven precisamente para realizar llamados para la atención del tema, pero no sirven para dictar las medidas que son necesarias e idóneas para resolver una situación; que aun siendo evidente a lo largo y ancho del Estado de Nuevo León, amerita estudio y análisis.

En primer lugar, el suscrito estima necesario mencionar, por lo menos preliminarmente y de forma enunciativa, las causas que dan origen al abandono de inmuebles. Es bien sabido que en Nuevo León se vive una crisis de vivienda.⁴ En plena crisis, resulta incongruente que haya familias que abandonan sus hogares. **¿Por qué alguien abandonaría su hogar si no tiene donde vivir?** Resulta totalmente ilógico. Esta pregunta nos ha llevado a pensar en algunas causas:

- Por violencia (guerras, conflictos entre pandillas, narcotráfico, puntos de droga).
- Falta de oportunidades laborales (Limitación de recursos económicos para solventar el costo de la vivienda o ubicación de los centros de trabajo).

² H. Congreso del Estado de Nuevo León, 'Pide Rocío Montalvo elevar penas por delitos ambientales y cárcel a acumuladores de basura en casas' (HCNL, junio 2026) <https://www.hcnl.gob.mx/glindependiente/2026/06/pide-rocio-montalvo-elevar-penas-por-delitos-ambientales-y-carcel-a-acumuladores-de-basura-en-casas.php> accedido 30/07/2026

³ Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad (PUEC-UNAM), 'Aumento de viviendas deshabitadas en México es muestra del fracaso en la política de vivienda' (PUEC-UNAM) <https://www.puec.unam.mx/index.php/component/content/article/2343-aumento-de-viviendas-deshabitadas-en-mexico-es-muestra-del-fracaso-en-la-politica-de-vivienda.html?catid=178&Itemid=101> accedido 30/07/2026 / El Financiero, 'Crece hasta 286 mil el número de casas abandonadas en Nuevo León' (El Financiero, 16 de diciembre de 2024) <https://www.elfinanciero.com.mx/monterrey/2024/12/16/crece-hasta-286-mil-el-numero-de-casas-abandonadas-en-nuevo-leon/> accedido 30/07/2026

⁴ Reporte Índigo, 'Waldo Fernández advierte crisis de vivienda en Nuevo León y propone gobiernos de tiempo completo' (Reporte Índigo, 5 de julio de 2026) <https://www.reporteindigo.com/monterrey/waldo-fernandez-advierte-crisis-de-vivienda-en-nuevo-leon-y-propone-gobiernos-de-tiempo-completo-20260705-0030.html> accedido 30/07/2026 / El Norte, 'Provoca alto costo de vivienda éxodo a periferia' (El Norte) <https://www.elnorte.com/provoca-alto-costo-de-viviendaexodo-a-periferia/ar3224792> accedido 30/07/2026 / Líder Empresarial, 'Crisis de vivienda en Nuevo León: ¿hacia dónde se mudan las familias?' (Líder Empresarial) <https://www.liderempresarial.com/crisis-de-vivienda-en-nuevo-leon-hacia-donde-se-mudan-las-familias/> accedido 30/07/2026

- Limitaciones en la movilidad (Carencia de servicios públicos de transporte).
- Conflictos legales (controversias judiciales).

Estimamos que, así como pueden existir casos en particular, también pueden existir causas que propician un abandono sistemático de la vivienda. Por ejemplo, un inmueble puede encontrarse abandonado en el Municipio de San Pedro Garza García; es un caso aislado y su abandono se debe a que el mismo es objeto de litigio entre familiares que disputan una herencia. Este sería un caso aislado. Al contrario, podríamos mencionar una colonia en la periferia de la ciudad que debido a su ubicación y falta de servicios públicos tales como transporte público, agua y luz, ha propiciado que las personas opten por dejar de pagar sus créditos hipotecarios y busquen vivienda en otro sector de la ciudad.

Estos ejemplos no son hipotéticos, basta con realizar una búsqueda en internet del fraccionamiento “Real de Palmas Zuazua”, para observar que las únicas noticias que se leen de dicho lugar tratan de hechos de violencia y delincuencia lo que brinda una idea sólida del punto que se quiere dejar en claro.⁵

Entonces, cómo podemos resolver un problema cuyas causas desconocemos para cada caso en particular (*entendiendo el caso particular como un solo inmueble, así como zonas o regiones del Estado*). Resulta necesario que se logre recabar la información necesaria para lograr una visión panorámica del planteamiento. Ese es el objetivo de la presente iniciativa. recabar la información para crear un Padrón de Inmuebles en Abandono; entendiendo estos inmuebles como aquel que:

1. Se ha utilizado como depósito de basura clandestino.
2. Se ha requerido al dueño del predio para que lo limpie.
3. Presenta condiciones que no son aptas para su uso como vivienda.
4. Es utilizado como lugar para delinquir.
5. Es habitado ilícitamente y sin consentimiento del legítimo propietario.

No pasa desapercibido que la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León ya contempla la elaboración de un padrón de inmuebles abandonados. Esto se aprobó a través del Decreto Legislativo 378 de fecha 27 de abril de 2018 el cual contempla en sus artículos transitorios lo siguiente:

DEC. 378

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

Segundo.- Los Municipios del Estado, en un plazo no mayor a 30 días hábiles a la entrada en vigor del presente Decreto, deberán realizar las modificaciones y en un plazo de 90 días hábiles

⁵ Consulta realizada el día 30 de julio de 2026 a través del buscador de noticias de Google bajo el siguiente criterio: “Fraccionamiento Real de Palmas Zuazua Nuevo León”.

posteriores a sus reformas, crear el padrón de lotes y casas abandonadas que sean detectadas en el Municipio.

El hecho de que exista una disposición legal que ya contempla un padrón de inmuebles abandonados genera la duda respecto de su efectiva implementación en los municipios del Estado de Nuevo León. Por esta razón, se proponen cambios a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, para reglamentar con más detalle dicha propuesta. Esto con el objetivo de impulsar el tema nuevamente para que sea abordado por las autoridades que más pueden hacer para atender el problema: Los Municipios.

En efecto, los municipios cuentan con las facultades para tomar acciones relacionadas con la problemática del abandono de inmuebles. Esta facultad se señala de forma general en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual señala en las fracciones a) a i) lo siguiente:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; e
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

Las fracciones a), d) y e) pueden interpretarse en el sentido que los Municipios en efecto, cuentan con la facultad para intervenir en la problemática del abandono de inmuebles, por tratarse de una cuestión directamente relacionada con el ordenamiento territorial, el uso del suelo y la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

Se estima entonces que las atribuciones que se buscan señalar a favor de los Municipios sí se logran encuadrar dentro del marco constitucional federal (al menos desde la perspectiva de la apariencia del buen derecho).

Ahora bien, no pasa desapercibido por el promovente que el impulso para la creación del padrón de inmuebles abandonados podría también resultar en un uso inadecuado del mismo por parte de los servidores públicos que tengan acceso al mismo. De tal suerte,

se propone a la par una reforma al Código Penal para el Estado de Nuevo León con el fin de contemplar que el delito de despojo de inmuebles sea perseguido de oficio, además de incluir una agravante para contemplar una sanción mayor en caso que el delito sea realizado por un servidor público con acceso al referido padrón.

Por todo lo anterior, el suscrito propone algunos cambios a la Ley de Gobierno Municipal, a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, así como al Código Penal para el Estado de Nuevo León.

Respecto del Código Penal para el Estado de Nuevo León, las reformas planteadas adicionan un segundo párrafo al artículo 397, así como una fracción al artículo 400 BIS. Al mismo tiempo, se aprovecha el momento para corregir la redacción del primer párrafo del mismo artículo 400 BIS, corrección que se debe a una reforma pasada en la que se omitió la homologación del referido artículo para impactar los cambios aprobados.

Se modifica el artículo 98 de la Ley de Gobierno Municipal para guardar concordancia con las modificaciones propuestas a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Se adiciona una definición de Inmuebles en Estado de Abandono, la cual se construye considerando el contenido de las fracciones III y VII del artículo 391 de la misma Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León. De esta forma, la iniciativa guarda consonancia con el contenido vigente ya previsto en la Ley. También, se aprovecha para corregir la enumeración de las últimas fracciones del artículo 3 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

Se reforma el artículo 11 para incluir una fracción que contemple lo que ya señala la Ley de Gobierno Municipal y además, se aprovecha el tiempo para corregir algunos errores en el texto de la ley.

Se modifica el artículo 240 en su primer párrafo. Este artículo señala qué inmuebles o sitios urbanos están sujetos a mejoramiento en términos del capítulo respectivo. Sin embargo, parece que acota estas acciones únicamente a lugares con un significado histórico, artístico, arquitectónico y/o cultural. Después, en el siguiente párrafo, menciona que serán inmuebles con "Valor Cultural", y procede a enumerarlos, excluyendo aquellos con valor histórico, artístico, arquitectónico. Lo anterior parece ser una redundancia o error en la redacción. Y además, en la fracción V siguiente menciona "Zonas determinadas con un alto índice de abandono o deterioro", como si estas tuvieran un valor cultural solo por estar en abandono. De tal suerte, para que guarde coherencia el artículo, se estima prudente modificarlo para simplemente dar paso al listado de las fracciones I a V, lo que facilita la interpretación del artículo y se aprovecha para incluir en la fracción la definición de Inmueble en Estado de Abandono.

Se propone la adición de una sección cuarta para reglamentar diversas disposiciones del padrón de inmuebles en estado de abandono.

Se incluye un artículo 255 Bis en el que se hace referencia a la integración del Padrón de Inmueble en Estado de Abandono al que hace referencia la Ley de gobierno Municipal.

Posteriormente, se incluye el articulado con el que se reglamenta la inscripción de los inmuebles en el padrón de inmuebles en estado de abandono.

Además, en el artículo 255 Sexies se hace una distinción. Existen zonas en las que el abandono de inmuebles es generalizado y otras en donde se trata de casos aislados. De tal suerte, este artículo distingue esos dos supuestos, zonas con abandono sistémico y zonas donde se observan casos aislados.

Esta distinción es fundamental, puesto que los casos aislados de abandono se pueden atender fácilmente con las medidas que ya contempla la ley y además, no necesariamente hablan de una mala planeación urbana. Por el contrario, cuando se trata de zonas donde el abandono de inmuebles es generalizado (o sistémico como se propone el vocablo), hablamos de lugares en donde las medidas que ya contempla la ley como bloquear o sellar los inmuebles no serían suficientes, ya que la situación tiene su origen en otras causas que definitivamente varían de lugar en lugar.

Esta distinción es necesaria, puesto que las acciones de mejoramiento que propone la ley se encuentran encaminadas a atender lugares en donde el abandono de inmuebles es generalizado y representan una mayor amenaza para la seguridad y salud pública.

Asimismo se propone una porción normativa para establecer un parámetro objetivo para determinar si una zona puede clasificarse abandonada sistémicamente. La propuesta de 15% de los inmuebles en una determinada zona o fraccionamiento es un punto de partida que se espera pueda consensuarse al escuchar a otros actores relevantes durante la discusión de esta iniciativa.

Por último, se incluye un artículo 255 Septies, con el que se hace relación con el resto de las acciones para el mejoramiento de la imagen urbana que ya contempla la propia ley. Así se evitan redundancias innecesarias; este artículo prevé que, para la implementación de estas acciones, se habrá de implementar mecanismos de participación ciudadana. Esto es necesario puesto que solo los habitantes de aquellas zonas afectadas por el abandono sistémico de inmuebles tienen conocimiento de las razones que motivan el abandono de inmuebles.

Por último, se modifican las fracciones III y VII del artículo 391, para que guarden consistencia con las adiciones propuestas en el resto de la ley, en especial la definición ya señalada en el artículo 3 correspondiente.

Además de estas modificaciones, el suscrito propone en un artículo transitorio que se utilicen las herramientas tecnológicas para crear el padrón de Inmuebles en Abandono. Sin que se constriña a los municipios a usar una aplicación o herramienta en específico, se hace hincapié que aplicaciones como *My Maps* de *Google Maps* permiten crear mapas interactivos con información georreferenciada y precisa, a un costo bajo o nulo para la administración pública.

No sería la primera vez que una institución pública utiliza la función señalada. *My Maps* es una función que se extiende desde usos meramente administrativos y personal hasta usos de difusión pública.

Muchos ayuntamientos, diputaciones o administraciones públicas usan *My Maps* para mapear infraestructuras, zonas de actuación, rutas de recogida de residuos, censos de instalaciones, etc.

También es común que esta herramienta se use para publicar en la web municipal mapas de interés ciudadano (puntos de reciclaje, colegios, centros de salud, rutas turísticas, obras en la vía pública, zonas de aparcamiento, etc.), insertando el mapa mediante el código de inserción (embed).

Lo recomendable es que la institución use una cuenta de *Google Workspace* corporativa (no una cuenta personal de un funcionario), para que la titularidad, el control de acceso y la continuidad del mapa no dependan de una persona concreta.

Por último, para los efectos del artículo 16 de la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios, se hace constar que la presente reforma no crea estructura orgánica nueva, plazas, ni programas de gasto para el Estado. La obligación de integrar el padrón municipal se ejerce con las capacidades ordinarias de las dependencias municipales de desarrollo urbano y catastro, y las medidas subsidiarias de resguardo previstas son recuperables con cargo al propietario del inmueble, por lo que su impacto neto en las haciendas municipales es mínimo y compensable.

Se espera que estos cambios propuestos a tres piezas distintas de legislación, logren dar una respuesta a un grave problema en Nuevo León, Estado en el que además se vive una fuerte crisis de vivienda, la cual se debe atender desde todas las ópticas por parte de los funcionarios públicos que fuimos democráticamente electos por la ciudadanía.

Para efectos de claridad, se adjunta el siguiente cuadro comparativo el cual incluye las reformas propuestas:

CÓDIGO PENAL PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN	
ARTÍCULO 397.- ...	ARTÍCULO 397.- ...

I. a IV. ... (párrafo adicionado)	I. a IV. ... EL DELITO PREVISTO EN ESTE ARTÍCULO SE PERSEGUIRÁ DE OFICIO CUANDO RECAIGA SOBRE UN INMUEBLE INSCRITO EN EL PADRÓN DE INMUEBLES EN ESTADO DE ABANDONO PREVISTO EN LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, Y NO EXISTA PROPIETARIO O HEREDERO IDENTIFICABLE O LOCALIZABLE AL MOMENTO DE INICIARSE CON LA INVESTIGACIÓN.
ARTÍCULO 400 BIS. LA SANCIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 398 SE INCREMENTARÁ EN UNA MITAD CUANDO EN LA COMISIÓN DEL DELITO DE DESPOJO DE COSAS INMUEBLES O AGUAS EN LOS SIGUIENTES CASOS: I. a IV. ... V. RESPECTO A LA PERSONA SERVIDORA PÚBLICA QUE, DERIVADO DE SU EMPLEO, CARGO O COMISIÓN, CUENTE CON INFORMACIÓN O PARTICIPACIÓN RELATIVA AL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES Y PARTICIPE DOLOSAMENTE EN LA COMISIÓN DEL DELITO; O, (fracción adicionada)	ARTÍCULO 400 BIS.- LAS SANCIONES PREVISTAS EN LOS ARTÍCULOS 398 Y 398 BIS SE INCREMENTARÁN EN UNA MITAD CUANDO EN LA COMISIÓN DEL DELITO DE DESPOJO DE COSAS INMUEBLES O AGUAS EN LOS SIGUIENTES CASOS: I. a IV. ... V. RESPECTO A LA PERSONA SERVIDORA PÚBLICA QUE, DERIVADO DE SU EMPLEO, CARGO O COMISIÓN, CUENTE CON INFORMACIÓN O PARTICIPACIÓN RELATIVA AL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES Y PARTICIPE DOLOSAMENTE EN LA COMISIÓN DEL DELITO; VI. CUANDO EL DESPOJO SE HAYA REALIZADO RESPECTO DE BIENES PROPIEDAD O BAJO LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO Y DE LOS ORGANISMOS QUE CONFORMAN SU ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, INDEPENDIENTEMENTE DE SU NATURALEZA JURÍDICA, O BIEN SEAN OBJETO DE UN PROGRAMA SOCIAL; O VII. CUANDO PARA LA COMISIÓN DEL DELITO, EL SUJETO ACTIVO TENGA EL CARÁCTER DE PERSONA SERVIDORA

	PÚBLICA Y SE APROVECHE DE LA INFORMACIÓN INSCRITA EN EL PADRÓN DE INMUEBLES EN ESTADO DE ABANDONO DE ALGUNO DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO O PARA REALIZARLO VIOLE ALGUNA DE LAS MEDIDAS MÍNIMAS DE RESGUARDO APLICADAS AL INMUEBLE POR EL MUNICIPIO.
--	---

LEY DE GOBIERNO MUNICIPAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUUESTO
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 y casas desocupadas que representen un riesgo latente ya sea de inseguridad o insalubridad para los habitantes del Municipio , mismo que tendrá en su resguardo; y XXII. ...	ARTÍCULO 98.- ... I. a XX. ... XXI. Elaborar y mantener actualizado conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León y con el apoyo y auxilio de las demás dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal, un padrón de inmuebles en estado de abandono , mismo que tendrá en su resguardo; y XXII. ...

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUUESTO
Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: I. a XLIII. ... (fracción adicionada)	Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por: I. a XLIII. ... XLIII Bis. Inmuebles en Estado de Abandono: Se refiere a cualquier inmueble, lote baldío o casa desocupada que haya permanecido

deshabitado por un periodo continuo mayor a seis meses por parte del propietario o de quien acredite legítimamente su uso, goce o disfrute, signifiquen un riesgo para la seguridad y/o salubridad de los habitantes o bienes en un Municipio y presente una o más de las siguientes condiciones:

- a) Evidente estado ruinoso.
- b) Abandono.
- c) Deterioro estructural.
- d) Ausencia o suspensión de contratación de servicios públicos.
- e) Ocupación irregular; u
- f) Omisión de sus legítimos propietarios de conservarlos libres de maleza y basura conforme a lo establecido en el artículo 65 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

No podrán considerarse inmuebles en estado de abandono los sujetos al régimen agrario ejidal o comunal en términos de la legislación federal aplicable, así como los bienes de dominio público de la Federación, del Estado o de los Municipios.

XLIV. a XCV. ...

XLIV. a XCV. ...

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

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

XCVII. ... XCVIII.- Cargas urbanísticas: Son las cuotas en especie o dinero derivadas de una acción urbanística que deben ser asumidas por los propietarios del suelo, prestadores de servicios urbanos, desarrolladores, gobiernos federal, estatal o municipal o de manera conjunta. XCIX.- ...	XCVII. ... XCVIII. Cargas urbanísticas: Son las cuotas en especie o dinero derivadas de una acción urbanística que deben ser asumidas por los propietarios del suelo, prestadores de servicios urbanos, desarrolladores, gobiernos federal, estatal o municipal o de manera conjunta; y XCIX. ...
Artículo 11. Corresponde a los Municipios: I. a XXIX. ... XXX. Participar en la planeación, delimitación y regulación de las Zonas Metropolitanas y Zonas Conurbadas de los cuales forme parte, en los términos de esta Ley; y XXXI. Las demás que le atribuya la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta Ley y otros ordenamientos legales. XXXII.- ... XXXIII.- Concesionar los derechos para la instalación, operación, ampliación y protección de la infraestructura municipal de telecomunicaciones. (fracción adicionada)	Artículo 11. ... I. a XXIX. ... XXX. Participar en la planeación, delimitación y regulación de las Zonas Metropolitanas y Zonas Conurbadas de los cuales forme parte, en los términos de esta Ley; XXXI. Elaborar y mantener actualizado el padrón de Inmuebles en Estado de Abandono del Municipio. XXXII. ... XXXIII. Concesionar los derechos para la instalación, operación, ampliación y protección de la infraestructura municipal de telecomunicaciones; y XXXIV. Las demás que le atribuya la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta Ley y otros ordenamientos legales.

Artículo 240. Se consideran zonas sujetas a mejoramiento los sitios y edificaciones que representen para la comunidad un significado histórico, artístico, arquitectónico y/o cultural. Las zonas e inmuebles con valor cultural estarán constituidos por: I. a IV. ... V. Zonas determinadas con un alto índice de abandono o deterioro.	Artículo 240. Se consideran zonas sujetas a mejoramiento aquellas constituidas por sitios e inmuebles con las siguientes características: I. a IV. ... V. Zonas determinadas con un alto índice de Inmuebles en Estado de Abandono.
(Sección adicionada) (Artículo adicionado)	Sección Cuarta. De los Inmuebles en Estado de Abandono Artículo 255 Bis. Para la determinación de zonas con un alto índice de Inmuebles en Estado de Abandono, el Municipio, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, deberá integrar el padrón de Inmuebles en Estado de Abandono al que hace referencia la Ley de Gobierno Municipal.
(Artículo adicionado)	Artículo 255 Ter. La inscripción de un inmueble en el padrón de Inmuebles en Estado de Abandono podrá realizarse de oficio o a petición de parte; esta última mediante escrito simple dirigido al Secretario del Ayuntamiento que corresponda. Posteriormente, el Municipio, por conducto de la secretaría en materia de desarrollo urbano, levantará dentro de un plazo de treinta días hábiles un dictamen <i>in situ</i> para verificar que el inmueble efectivamente cumple con las características de Estado de Abandono. El municipio en la medida de sus posibilidades realizará inspecciones en

	su área urbana a efecto de detectar y registrar los lotes baldíos o casas desocupadas para la integración del padrón, para los mismos efectos podrán requerir y cruzar información catastral municipal, los censos que les sean remitidos por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y demás organismos de vivienda, y la información sobre incidencia delictiva asociada que les proporcionen las autoridades de seguridad pública y procuración de justicia, con pleno respeto a la normativa en materia de protección de datos personales.
(Artículo adicionado)	Artículo 255 Quater. Previo a la inscripción de un inmueble en el padrón de inmuebles en estado de abandono, la autoridad municipal notificará personalmente al propietario, albacea o, en su caso, al acreedor hipotecario que aparezca en los registros públicos correspondientes, para que en un plazo de sesenta días naturales manifieste lo que a su derecho convenga y, en su caso, regularice la situación física del inmueble. Cuando el propietario, acreedor o albacea resulte ilocalizable, la notificación se practicará por edictos en los términos de la Legislación procesal civil aplicable en el Estado. Transcurrido el plazo señalado en el párrafo anterior sin manifestación ni regularización, la autoridad municipal podrá inscribir el inmueble en el padrón de inmuebles en estado de abandono y en su caso ejecutar de manera subsidiaria las medidas cautelares de seguridad que se encuentran establecidas en el artículo 368 de la presente Ley.

	Si derivado del procedimiento de inscripción de algún inmueble en el padrón de inmuebles en estado de abandono la autoridad municipal se percatará de la probable comisión del delito de despojo, dará vista al Ministerio Público para los efectos legales a los que haya lugar.
(Artículo adicionado)	Artículo 255 Quinquies. El propietario, poseedor legítimo, albacea o acreedor con interés jurídico podrá solicitar en cualquier tiempo la cancelación de la inscripción, acreditando la ocupación, regularización o enajenación del inmueble, y la autoridad municipal resolverá en un plazo no mayor a quince días hábiles.
(Artículo adicionado)	Artículo 255 Sexies. Con la integración del Padrón de Inmuebles en estado de abandono, la autoridad municipal determinará las: I. Zonas de abandono regular de inmuebles: Entendiéndose como aquellas zonas urbanas y conurbadas que muestran únicamente casos aislados de abandono de inmuebles de las que no se desprenden o conocen motivos que den pie a su abandono generalizado. II. Zonas de abandono sistémico de inmuebles: Entendiéndose por aquellas zonas urbanas y conurbadas que muestran tendencias generalizadas que motivan el abandono de inmuebles, tales como violencia estructural, falta de servicios públicos, falta de capacidad económica u oportunidades laborales.

	Una zona metropolitana y conurbada se considerará como Zona de abandono sistémico de inmuebles cuando el quince por ciento de los Inmuebles de una colonia o fraccionamiento se encuentren en Estado de Abandono.
(Artículo adicionado)	Artículo 255 Septies. Toda zona urbana y/o conurbada que presente un abandono sistémico de inmuebles será sujeta a las acciones de conservación y mantenimiento que contempla el capítulo séptimo del título octavo de la presente Ley. Para la planeación y ejecución de estas acciones de conservación y mantenimiento, el Municipio habrá de implementar cualquiera de los mecanismos de participación ciudadana que contempla la presente Ley en el título correspondiente y/o aquellos señalados en la Ley de Participación Ciudadana para el Estado de Nuevo León.
Artículo 391. Procederá la ejecución forzosa una vez que se agote el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos: I. y II. ... III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique; IV. a VI. ...	Artículo 391. ... I. y II. ... III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren dentro Inmuebles en Estado de Abandono, sin que ésta se verifique; IV. a VI. ...

VII. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura;	VII. Cuando se trate de Inmuebles en Estado de Abandono derivado de la omisión de sus legítimos propietarios de conservarlos libres de maleza y basura;
VIII. y IX. ...	VIII. y IX. ...

Con base en lo anterior, se somete a consideración de esta Soberanía la siguiente iniciativa con proyecto de:

DECRETO

PRIMERO.- Se **reforma** el primer párrafo, así como la fracción V y VI del artículo 400 Bis; se **adiciona** una fracción VII al artículo 400 Bis y un segundo párrafo al artículo 397; ambos del Código Penal para el Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 397.- ...

I. a IV. ...

EL DELITO PREVISTO EN ESTE ARTÍCULO SE PERSEGUIRÁ DE OFICIO CUANDO RECAIGA SOBRE UN INMUEBLE INSCRITO EN EL PADRÓN DE INMUEBLES EN ESTADO DE ABANDONO PREVISTO EN LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, Y NO EXISTA PROPIETARIO O HEREDERO IDENTIFICABLE O LOCALIZABLE AL MOMENTO DE INICIARSE CON LA INVESTIGACIÓN.

ARTÍCULO 400 BIS.- LAS SANCIONES PREVISTAS EN LOS ARTÍCULOS 398 Y 398 BIS SE INCREMENTARÁN EN UNA MITAD CUANDO EN LA COMISIÓN DEL DELITO DE DESPOJO DE COSAS INMUEBLES O AGUAS EN LOS SIGUIENTES CASOS:

I. a IV. ...

V. RESPECTO A LA PERSONA SERVIDORA PÚBLICA QUE, DERIVADO DE SU EMPLEO, CARGO O COMISIÓN, CUENTE CON INFORMACIÓN O PARTICIPACIÓN RELATIVA AL REGISTRO DE BIENES INMUEBLES Y PARTICIPE DOLOSAMENTE EN LA COMISIÓN DEL DELITO;

VI. CUANDO EL DESPOJO SE HAYA REALIZADO RESPECTO DE BIENES PROPIEDAD O BAJO LA ADMINISTRACIÓN DEL ESTADO Y DE LOS ORGANISMOS QUE CONFORMAN SU ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, INDEPENDIENTEMENTE DE SU NATURALEZA JURÍDICA, O BIEN SEAN OBJETO DE UN PROGRAMA SOCIAL; O

VII. CUANDO PARA LA COMISIÓN DEL DELITO, EL SUJETO ACTIVO TENGA EL CARÁCTER DE PERSONA SERVIDORA PÚBLICA Y SE APROVECHE DE LA INFORMACIÓN

INSCRITA EN EL PADRÓN DE INMUEBLES EN ESTADO DE ABANDONO DE ALGUNO DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO O PARA REALIZARLO VIOLE ALGUNA DE LAS MEDIDAS MÍNIMAS DE RESGUARDO APLICADAS AL INMUEBLE POR EL MUNICIPIO.

SEGUNDO.- Se **reforma** la fracción XXI del artículo 98 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León para quedar como sigue:

ARTÍCULO 98.- ...

I. a XX. ...

XXI. Elaborar y **mantener actualizado conforme a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León** y con el apoyo y auxilio de las demás dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal, un **padrón de inmuebles en estado de abandono**, mismo que tendrá en su resguardo; y

XXII. ...

TERCERO.- Se **reforman** las fracciones XCVI, XCVIII y XCIX del artículo 3, las fracciones XXX, XXXI, XXXII, XXXIII del artículo 11, el primer y segundo párrafo, así como la fracción V del artículo 240, la fracción III y VII del artículo 391; y se **adiciona** la fracción XLIII Bis al artículo 3, la fracción XXXIV al artículo 11, así como una sección cuarta al capítulo séptimo con los artículos 255 Bis, 255 Ter, 255 Quater, 255 Quinquies, 255 Sexies, 255 Septies; todos de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León para quedar como sigue:

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

I. a XLIII. ...

XLIII Bis. Inmuebles en Estado de Abandono: Se refiere a cualquier inmueble, lote baldío o casa desocupada que haya permanecido deshabitado por un periodo continuo mayor a seis meses por parte del propietario o de quien acredite legítimamente su uso, goce o disfrute, signifiquen un riesgo para la seguridad y/o salubridad de los habitantes o bienes en un Municipio y presente una o más de las siguientes condiciones:

- a) Evidente estado ruinoso.
- b) Abandono.
- c) Deterioro estructural.
- d) Ausencia o suspensión de contratación de servicios públicos.
- e) Ocupación irregular; u
- f) Omisión de sus legítimos propietarios de conservarlos libres de maleza y basura conforme a lo establecido en el artículo 65 de la Ley de Hacienda para los Municipios del Estado de Nuevo León.

No podrán considerarse inmuebles en estado de abandono los sujetos al régimen agrario ejidal o comunal en términos de la legislación federal aplicable, así como los bienes de dominio público de la Federación, del Estado o de los Municipios.

XLIV. a XCV. ...

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

XCVII. ...

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

XCIX. ...

Artículo 11. ...

I. a XXIX. ...

XXX. Participar en la planeación, delimitación y regulación de las Zonas Metropolitanas y Zonas Conurbadas de los cuales forme parte, en los términos de esta Ley;

XXXI. Elaborar, mantener el padrón de Inmuebles en Estado de Abandono del Municipio.

XXXII. ...

XXXIII. Concesionar los derechos para la instalación, operación, ampliación y protección de la infraestructura municipal de telecomunicaciones; y

XXXIV. Las demás que le atribuya la Ley General de los Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, esta Ley y otros ordenamientos legales.

Artículo 240. Se consideran zonas sujetas a mejoramiento aquellas constituidas por sitios e inmuebles con las siguientes características:

I. a IV. ...

V. Zonas determinadas con un alto índice de Inmuebles en Estado de Abandono.

TÍTULO OCTAVO

DE LAS POLÍTICAS DE FUNDACIÓN, CRECIMIENTO, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO URBANO

Capítulo Séptimo

De las Acciones de Conservación y Mejoramiento

Sección Cuarta. De los Inmuebles en Estado de Abandono

Artículo 255 Bis. Para la determinación de zonas con un alto índice de Inmuebles en Estado de Abandono, el Municipio, por conducto de la Secretaría del Ayuntamiento, deberá integrar el padrón de Inmuebles en Estado de Abandono a que se refiere la Ley de Gobierno Municipal.

Artículo 255 Ter. La inscripción de un inmueble en el padrón de Inmuebles en Estado de Abandono podrá realizarse de oficio o a petición de parte; esta última mediante escrito simple dirigido al Secretario del Ayuntamiento que corresponda.

Posteriormente, el Municipio, por conducto de la secretaría en materia de desarrollo urbano, levantará dentro de un plazo de treinta días hábiles un dictamen *in situ* para verificar que el inmueble efectivamente cumple con las características de Estado de Abandono.

El municipio en la medida de sus posibilidades realizará inspecciones en su área urbana a efecto de detectar y registrar los lotes baldíos o casas desocupadas para la integración del padrón, para los mismos efectos podrán requerir y cruzar información catastral municipal, los censos que les sean remitidos por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y demás organismos de vivienda, y la información sobre incidencia delictiva asociada que les proporcionen las autoridades de seguridad pública y procuración de justicia, con pleno respeto a la normativa en materia de protección de datos personales.

Artículo 255 Quater. Previo a la inscripción de un inmueble en el padrón de inmuebles en estado de abandono, la autoridad municipal notificará personalmente al propietario, albacea o, en su caso, al acreedor hipotecario que aparezca en los registros públicos correspondientes, para que en un plazo de sesenta días naturales manifieste lo que a su derecho convenga y, en su caso, regularice la situación física del inmueble. Cuando el propietario, acreedor o albacea resulte ilocalizable, la notificación se practicará por edictos en los términos de la Legislación procesal civil aplicable en el Estado.

Transcurrido el plazo señalado en el párrafo anterior sin manifestación ni regularización, la autoridad municipal podrá inscribir el inmueble en el padrón de inmuebles en estado de abandono y en su caso ejecutar de manera subsidiaria las medidas cautelares de seguridad que se encuentran establecidas en el artículo 368 de la presente Ley.

Si derivado del procedimiento de inscripción de algún inmueble en el padrón de inmuebles en estado de abandono la autoridad municipal se percatará de la probable comisión del delito de despojo, dará vista al Ministerio Público para los efectos legales a los que haya lugar.

Artículo 255 Quinquies. El propietario, poseedor legítimo, albacea o acreedor con interés jurídico podrá solicitar en cualquier tiempo la cancelación de la inscripción, acreditando la ocupación, regularización o enajenación del inmueble, y la autoridad municipal resolverá en un plazo no mayor a quince días hábiles.

Artículo 255 Sexies. Con la integración del Padrón de Inmuebles en estado de abandono, la autoridad municipal determinará las:

I. Zonas de abandono regular de inmuebles: Entendiéndose como aquellas zonas urbanas y conurbadas que muestran únicamente casos aislados de abandono de inmuebles de las que no se desprenden o conocen motivos que den pie a su abandono generalizado.

II. Zonas de abandono sistémico de inmuebles: Entendiéndose por aquellas zonas urbanas y conurbadas que muestran tendencias generalizadas que motivan el abandono de inmuebles, tales como violencia estructural, falta de servicios públicos, falta de capacidad económica u oportunidades laborales.

Una zona metropolitana y conurbada se considerará como Zona de abandono sistémico de inmuebles cuando el quince por ciento de los Inmuebles de una colonia o fraccionamiento se encuentren en Estado de Abandono.

Artículo 255 Septies. Toda zona urbana y/o conurbada que presente un abandono sistémico de inmuebles será sujeta a las acciones de conservación y mantenimiento que contempla el capítulo séptimo del título octavo de la presente Ley.

Para la planeación y ejecución de estas acciones de conservación y mantenimiento, el Municipio habrá de implementar cualquiera de los mecanismos de participación ciudadana que contempla la presente Ley en el título correspondiente y/o aquellos señalados en la Ley de Participación Ciudadana para el Estado de Nuevo León.

Artículo 391. ...

I. y II. ...

III. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren **dentro Inmuebles en Estado de Abandono**, sin que ésta se verifique;

IV. a VI. ...

VII. Cuando **se trate de Inmuebles en Estado de Abandono derivado de la omisión de sus legítimos propietarios** de conservarlos libres de maleza y basura;

VIII. y IX. ...

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO.- Los Municipios deberán adecuar sus Reglamentos Municipales a las disposiciones del presente Decreto en un plazo no mayor a sesenta días naturales contados a partir de la entrada en vigor del mismo.

TERCERO.- El padrón a que se refiere la Sección Cuarta del Capítulo Séptimo, Título Octavo que se adiciona, deberá elaborarse considerando el uso de medios de georreferenciación satelital interactivos e interpretables.

Monterrey, N.L., agosto de 2026

ATENTAMENTE

Dip. Javier Caballero Gaona

