

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

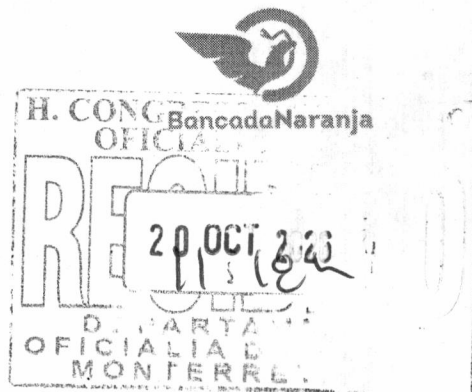
PROMOVENTE: DIP. ANA MELISA PEÑA VILLAGÓMEZ, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA Y ADICIÓN AL ARTÍCULO 193 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN RELACIÓN A PREVENIR EL ABANDONO HABITACIONAL.

INICIADO EN SESIÓN: Miércoles 21 de Octubre de 2026

SE TURNÓ A: COMISIÓN DE INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO.

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



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

La suscrita **DIP. ANA MELISA PEÑA VILLAGÓMEZ** Integrante del Grupo Legislativo Movimiento Ciudadano con fundamento en lo dispuesto en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León; 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a proponer **INICIATIVA MEDIANTE LA CUAL SE REFORMAN LAS FRACCIONES VI Y VII, Y SE ADICIONA LA FRACCIÓN VIII AL ARTÍCULO 193, TODOS DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN,** lo anterior al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda constituye uno de los elementos fundamentales para el bienestar de las familias y el desarrollo de las comunidades. Su función social no se limita a la construcción y comercialización de inmuebles, sino que también comprende las condiciones urbanas que permiten a las personas habitar y conservar su patrimonio en entornos funcionales, accesibles y con servicios suficientes.

En este sentido, la planeación del desarrollo urbano es una herramienta esencial para procurar que el crecimiento de los asentamientos humanos se realice de manera ordenada e integral, considerando no solamente la construcción de viviendas, sino también su vinculación con la infraestructura, la movilidad, los servicios y el equipamiento urbano.

En Nuevo León, el crecimiento de las zonas urbanas plantea la necesidad de fortalecer los instrumentos de planeación para que los nuevos desarrollos habitacionales respondan a las necesidades de las familias y cuenten con condiciones que favorezcan su habitabilidad y consolidación a largo plazo.

Uno de los fenómenos que merece atención es el abandono habitacional, que puede estar relacionado con diversos factores económicos, sociales, familiares y urbanos. Entre estos últimos se encuentran, potencialmente, las dificultades de conectividad, las limitaciones en el acceso al transporte público, la insuficiencia de servicios y la distancia respecto de los centros de empleo, educación, salud y abastecimiento.

Es importante precisar que una vivienda deshabitada no necesariamente se encuentra abandonada, pues su desocupación puede responder a distintas circunstancias. Sin embargo, cuando la desocupación se presenta de manera persistente y se concentra en determinadas zonas, puede constituir una señal que amerite analizar las condiciones del entorno y los factores que inciden en la consolidación del desarrollo habitacional.

Por ello, la prevención debe comenzar desde la planeación de los nuevos desarrollos, mediante la identificación oportuna de aquellos factores urbanos que puedan dificultar su consolidación. Considerar estas condiciones durante la evaluación de los proyectos permite valorar, desde una etapa inicial, si su integración con la estructura urbana, la movilidad, los servicios y el equipamiento resulta adecuada para favorecer la permanencia de las familias.

Cuando un desarrollo habitacional presenta dificultades de conexión con la ciudad, acceso limitado al transporte público o una ubicación alejada de los centros de empleo y servicios, las familias pueden enfrentar mayores tiempos y costos de traslado, así como obstáculos para satisfacer sus necesidades cotidianas. Aunque

estas circunstancias no determinan por sí mismas el abandono de una vivienda, pueden constituir factores de riesgo que deben considerarse en la planeación urbana.

Actualmente, el artículo 193 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León establece los elementos que debe contener la manifestación de impacto urbano regional, incluyendo la identificación de impactos y externalidades relacionados con la infraestructura para la movilidad, los servicios públicos, el equipamiento urbano, la vinculación del proyecto con su entorno y la estructura socioeconómica, así como la propuesta de medidas de mitigación correspondientes.

Este instrumento constituye una base para evaluar los efectos que determinados proyectos pueden generar en su entorno. No obstante, resulta pertinente incorporar expresamente el análisis preventivo de los factores que puedan incrementar el riesgo de abandono habitacional, con el propósito de que la evaluación considere también las condiciones que favorecen la habitabilidad y consolidación de los nuevos desarrollos.

En razón de lo anterior, la presente iniciativa propone adicionar una fracción VIII al artículo 193 de la ley citada, a fin de incorporar el análisis de los factores urbanos que puedan incrementar el riesgo de abandono habitacional en el desarrollo proyectado, así como la identificación de medidas preventivas para reducir dicho riesgo, complementarias a las previstas en la fracción VII del mismo artículo.

La propuesta busca fortalecer la planeación urbana mediante el aprovechamiento de un instrumento de evaluación ya previsto en la legislación estatal, evitando la creación de un procedimiento independiente y procurando que las medidas preventivas se articulen con las obligaciones de mitigación existentes.

Asimismo, se reconoce que la desocupación de una vivienda puede obedecer a decisiones personales y circunstancias económicas o familiares ajenos al diseño urbano.

Por ello, la iniciativa no pretende atribuir a los desarrolladores la responsabilidad por todas las viviendas que eventualmente queden deshabitadas, sino promover la identificación y atención de los factores urbanos que puedan prevenirse o mitigarse conforme a las disposiciones aplicables.

Prevenir el abandono habitacional implica reconocer que la consolidación de un desarrollo no depende exclusivamente de la construcción de viviendas, sino también de su integración con el entorno y de las condiciones que permiten a las familias desarrollar sus actividades cotidianas. Una planeación urbana integral contribuye a favorecer comunidades funcionales, accesibles y sostenibles, así como a proteger el patrimonio de quienes adquieren una vivienda.

En consecuencia, la presente iniciativa busca fortalecer los instrumentos de evaluación urbana de Nuevo León mediante la incorporación de un enfoque preventivo que permita considerar, desde la planeación de los nuevos desarrollos habitacionales, los factores urbanos que puedan incrementar el riesgo de abandono y las medidas que contribuyan a reducirlo.

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

DECRETO

ARTICULO UNICO. - Se REFORMAN las fracciones VI y VII, y se ADICIONA la fracción VIII al artículo 193, todos de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León**, para quedar como sigue:

Artículo 193. . . .

I. a V. ...

- VI. Identificación de los impactos y externalidades del proyecto u obra de que se trate, analizando específicamente los siguientes conceptos: agua potable, drenaje, manejo integral de aguas pluviales, estructura urbana, infraestructura para la movilidad, otros servicios públicos, servicios de emergencia, equipamiento urbano, vinculación del proyecto u obra con el entorno, afectaciones al medio ambiente, riesgos naturales o antropogénicos, estructura socioeconómica, otros que detecte el estudio que al efecto se formule;
- VII. Identificación y propuesta de las medidas de mitigación para eliminar o reducir al máximo posible los impactos detectados, así como sus fuentes de financiamiento y compromisos de ejecución de obras en condiciones de tiempo y forma específicos, a cargo de quien pretenda ejecutar la obra o proyecto de que se trate, organizados en los mismos conceptos a que se refiere la fracción anterior, y
- VIII. **Análisis preventivo de los factores que puedan incrementar el riesgo de abandono habitacional en el desarrollo proyectado, considerando las condiciones de conectividad, movilidad, acceso a centros de empleo y servicios, así como la disponibilidad de infraestructura y equipamiento urbano. El análisis deberá identificar los riesgos detectados y establecer, cuando corresponda, medidas preventivas complementarias a las previstas en la fracción VII del presente artículo, orientadas a favorecer la habitabilidad y consolidación del desarrollo y reducir los**

factores urbanos que puedan contribuir a la desocupación persistente.

TRANSITORIO

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

Monterrey, N.L. a octubre de 2026


DIP. ANA MELISA PEÑA VILLAGOMEZ

