

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: DIP. IVONNE LILIANA ÁLVAREZ GARCÍA Y LOS INTEGRANTES DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL Y PARTIDO DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA, SUSCRIBIENDOSE LOS DIPUTADOS ANA MELISA PEÑA VILLAGOMEZ, JOSE LUIS GARZA GARZA, SANDRA ELIZABETH PAMANES ORTIZ, BRENDA VELAZQUEZ VALDEZ, MIGUEL ÁNGEL GARCIA LECHUGA Y JOSE LUIS SANTOS MARTINEZ.

ASUNTO RELACIONADO: PRESENTA INICIATIVA DE ADICION A UN PARRAFO QUINTO, UNA FRACCION F) AL PARRAFO SEPTIMO, UN PARRAFO NOVENO, DECIMO Y ONCEAVO, DEL ARTICULO 65 DE LA LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEON, EN MATERIA DE LOTES BALDIOS O CASAS DESOCUPADAS.

INICIADO EN SESIÓN: 03 DE MARZO DEL 2025

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES): PRESUPUESTO

Mtro. Joel Treviño Chavira

Oficial Mayor

DIP. LORENA DE LA GARZA VENECIA
PRESIDENTA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
PRESENTE.-

La suscrita **DIPUTADA IVONNE LILIANA ÁLVAREZ GARCÍA** integrante del Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional e integrantes del Grupo Legislativo del Partido de la Revolución I 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 en materia de lotes baldíos o casas desocupadas**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Durante décadas, la gestión urbana en las zonas metropolitanas ha enfrentado un desafío persistente: el descuido de terrenos, lotes y baldíos por parte de algunos propietarios, esta problemática no solo afecta la estética de la ciudad, sino que también conlleva riesgos para el medio ambiente, la salud y la seguridad pública. La preocupación de las y los ciudadanos es palpable, ya que el estado de estos espacios abandonados refleja el nivel de compromiso cívico y la eficacia de las políticas de ordenamiento territorial.

Es necesario resaltar que los terrenos olvidados en la zona metropolitana de Nuevo León representan un desafío multifacético que afecta tanto el tejido social como el desarrollo urbano sostenible, ya que estos espacios, a menudo son el resultado de procesos de urbanización acelerados, y que contribuye a la devaluación del entorno urbano, es decir, la expansión urbana de baja densidad y el crecimiento hacia la

periferia han exacerbado problemas que van desde la movilidad hasta la accesibilidad a servicios básicos.

Como se mencionó, la problemática de los terrenos olvidados en la zona metropolitana de Nuevo León representa un desafío significativo para la sostenibilidad ambiental. Estas áreas que carecen de una gestión adecuada por parte de sus dueños a menudo se convierten en vertederos informales de residuos urbanos o simplemente con la acumulación de la vegetación, pueden convertirse en potenciales zonas de incendios, poniendo en vulnerabilidad a los vecinos, la comunidad o la misma área natural en el que se encuentre propiciando la degradación de la calidad del aire, un problema ya existente en Nuevo León.

Por tal suerte es que vemos indispensable generar las herramientas adecuadas para fortalecer la sensibilización y educación, tanto para los dueños de predios abandonados como a la comunidad, sobre los riesgos que implica una mala gestión de los terrenos.

Aunado a lo anterior, con la acumulación de basura y escombros en estos lugares, encontramos que también representa un problema para la salud pública y el bienestar de sus habitantes, ya que estos espacios, cuando no se gestionan adecuadamente, pueden convertirse en focos de contaminación y proliferación de vectores que transmiten enfermedades, siendo un ambiente propicio para la reproducción de mosquitos y roedores, portadores de enfermedades como el dengue, zika, chikungunya y hantavirus, y por otra parte, la vegetación descontrolada además de albergar plagas puede facilitar la propagación de alérgenos, afectando la calidad del aire y provocando problemas respiratorios en la población cercana.

De igual manera, se han encontrado la presencia de sustancias tóxicas, como metales pesados y compuestos químicos residuales, los cuales pueden filtrarse al suelo y a las fuentes de agua, comprometiendo la seguridad de los recursos naturales, ya que la falta de iluminación y vigilancia en estas áreas, da lugar a actividades ilícitas, como el caso en junio pasado, donde se reportó un incendio en un lote vacío y cuando las autoridades llegaron al lugar se descubrió un tiradero de residuos tóxicos clandestino, deteniendo a cuatro ciudadanos¹, sin embargo la gran mayoría de estos ilícitos quedan impunes, exacerbando aún más los riesgos para la comunidad.

Ahora bien, en materia de seguridad, los lotes vacíos son donde quizá causan más preocupación en el entorno urbano de la zona metropolitana, estas áreas desatendidas pueden convertirse en focos de actividades ilícitas, ya que como se mencionaba, las hace atractivas para actos delictivos ya que a menudo se encuentran desprovistos de una supervisión efectiva, y se convierten en escenarios propicios para la comisión de delitos, es decir, la ausencia de actividad regular y la falta de iluminación adecuada crean un ambiente de anonimato y ocultamiento que favorece las conductas delictivas, además, la acumulación de desechos y la degradación ambiental en estos lugares pueden generar una percepción de abandono y desorden que, según la teoría de las ventanas rotas, incentiva aún más el vandalismo y la criminalidad.

En estas zonas se podría realizar prácticamente cualquier delito, desde un simple delito ambiental como tirar basura, escombros o desechos tóxicos o quemar llantas, también se pueden cometer los más atroces como los robos a mano armada, el homicidio, los secuestros, violaciones o incluso los feminicidios, tema del cual Nuevo León no es ajeno.

¹ [Detienen a cuatro por tiradero clandestino de residuos tóxicos en Escobedo | MVS Noticias](#)

La presencia de estos terrenos baldíos en nuestras comunidades es un recordatorio constante de la vulnerabilidad a la que estamos expuestos gracias a la falta de una gestión adecuada por parte de los dueños. Es muy común que los medios de comunicación reporten el hallazgo de cuerpos sin vida, víctimas de la delincuencia, en estos mismos lugares. Estos actos no solo terminan con la vida de nuestros seres queridos, sino que también dejan una cicatriz permanente en el tejido social de nuestras comunidades y es lo que debemos buscar prevenir.

Por todo ello, es que se presenta esta iniciativa para poder hacer conciencia entre la ciudadanía de asumir su responsabilidad civil como dueños de lotes, terrenos e incluso de casas abandonadas, y hacer las gestiones necesarias para un mantenimiento adecuado, lo que se puede traducir, en un mejoramiento a la calidad de vida de la comunidad.

Es preciso señalar que si bien, se endurecen las medidas para hacer pagaderas las multas por no atender el llamado de las autoridades para dar mantenimiento a las zonas desaseadas, este trabajo de ninguna manera pretende ser un tema recaudatorio, solo busca, generar el mayor impacto entre la sociedad para que se asuman las responsabilidades de cada uno con sus inmuebles, y tengan presente que todas las áreas que necesitan limpieza o deshierbe son potenciales foco de atención en materia de protección civil, medio ambiente, salud y de seguridad.

Para tal objetivo, se planteó la posibilidad de que los dueños puedan convenir con las autoridades municipales, las acciones necesarias para pagar sus multas, siempre y cuando los lotes baldíos o las casas desocupadas no sean causantes de riesgos para la comunidad, ya sea por medio de la limpieza continua de la hierba, un bardeado perimetral, mantenimiento en general, entre otras acciones que puedan

llegar a disminuir las multas causadas, y sobre todo mejoren el bienestar de la ciudadanía.

A continuación, con fines de ilustrar la propuesta de reforma se presenta el siguiente cuadro comparativo:

LEY DE HACIENDA PARA LOS MUNICIPIO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTICULO 65.- Los propietarios de predios como lotes baldíos o casas desocupadas deberán efectuar el desmonte, deshierbe o limpieza de su inmueble, retirando la rama, basura o escombros, tres veces al año a más tardar en los meses de marzo, julio y noviembre respectivamente.	ARTICULO 65.- ...
Independientemente de las fechas señaladas en el párrafo anterior, la Autoridad Municipal podrá requerir en cualquier momento al propietario o poseedor del lote baldío o casa desocupada, para que realice la limpieza, desmonte y deshierbe de su lote baldío o casa desocupada, cuando el mismo esté provocando condiciones de insalubridad o inseguridad.	...
De no cumplirse con lo dispuesto en los dos párrafos anteriores el Municipio podrá por sí mismo o mediante contratación de terceros, efectuar el servicio de desmonte, deshierbe o limpieza del lote baldío o casa desocupada, según sea el caso; esto de acuerdo con el procedimiento que se establezca en los reglamentos municipales correspondientes y el propietario estará obligado a pagar al Municipio la prestación del servicio. Asimismo, la Autoridad Municipal competente le impondrá una multa de tres a seis tantos de los derechos	...

que le correspondería pagar, dependiendo de la reincidencia.

El pago de la multa que se impusiere al infractor no lo exime de las obligaciones establecidas en este artículo.

Sin correlativo

Cuando el Municipio efectúe los servicios a los que se refiere el párrafo tercero de este artículo, se causarán los derechos conforme a la siguiente tarifa por metro cuadrado:

a) y b). ...

Para los efectos de este artículo deberá entenderse por:

a). a e). ...

Sin correlativo

...

Las multas o Derecho generados por causa de la falta de desmonte, deshierbe o limpieza de un lote baldío o casa desocupada únicamente podrán ser condonados o disminuidos a criterio de la autoridad municipal, siempre y cuando medien la realización de acciones de remediación que reduzcan o eliminen las causas que provoquen condiciones de insalubridad o inseguridad en el predio en cuestión.

....

Para los efectos de este artículo deberá entenderse por:

a). a e). ...

f). Remediación: Son aquellas acciones que realice el propietario con el objetivo de reducir o eliminar las condiciones de insalubridad o inseguridad en la casa desocupada o lote baldío.

...

El propietario podrá solicitar al Municipio el servicio de recolección, traslado y disposición final de basura producto de la limpieza de su lote baldío o casa desocupada, siendo el costo de este servicio la cantidad de 8.4 cuotas por metro cúbico o fracción de materia recolectada.

Cuando habiéndose agotado el procedimiento respectivo establecido en los reglamentos correspondientes de cada municipio, y el propietario del lote baldío o casa desocupada fuese omiso en cumplir con el pago de la multa o derechos impuestos por la autoridad municipal y se insistiera en la reincidencia, el monto adeudado obtendrá el carácter de crédito fiscal y la autoridad municipal a su consieración podrá hacerlo exigible a través del Procedimiento Administrativo de Ejecución, pudiendo ser garantizado el interés fiscal mediante el embargo del bien inmueble de conformidad con lo establecido en el Código Fiscal del Estado de Nuevo León.

Para proceder conforme al artículo anterior la autoridad municipal priorizará lo siguiente:

- a) El propietario deberá ser reincidente en más de una ocasión o después de haber transcurrido un lapso de 3 años sin haber cumplido con el requerimiento de la autoridad; y**
- b) El acumulado de las multas y derechos por el mismo concepto**

debe ser igual o mayor a 1500 cuotas.

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 y comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales en la materia, así como para vigilar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente artículo.

Como podemos observar en el cuadro anterior, se establece la facultad a los municipios de poder establecer a las multas como créditos fiscales solamente a los dueños de los lotes baldíos que sean, en un periodo de tres años reincidentes, en el incumplimiento del pago de la multa, y cuyo acumulado sea igual o mayor a 1500 cuotas, con el fin de que se les pueda aplicar un Procedimiento Administrativo de Ejecución, para garantizar el interés fiscal mediante el embargo del bien inmueble.

De igual manera se puede observar que en todo momento se puede, llegar a un acuerdo con los municipios para poder dar solución a las multas y la limpieza del terreno o de la vivienda desocupada, dando la posibilidad de que los dueños medien con soluciones que ayuden a reducir o eliminar las condiciones de insalubridad o inseguridad.

Por lo anteriormente expuesto es que me dirijo a esta Soberanía para presentar el siguiente:

DECRETO

Primero. Se adiciona un párrafo quinto, una fracción f) al párrafo séptimo, un párrafo noveno, decimo y onceavo, todos del artículo 65 de la Ley de Hacienda para los Municipio del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

ARTICULO 65.- ...

...

...

...

Las multas o Derecho generados por causa de la falta de desmonte, deshierbe o limpieza de un lote baldío o casa desocupada únicamente podrán ser condonados o disminuidos a criterio de la autoridad municipal, siempre y cuando medien la realización de acciones de remediación que reduzcan o eliminen las causas que provoquen condiciones de insalubridad o inseguridad en el predio en cuestión.

....

Para los efectos de este artículo deberá entenderse por:

a). a e). ...

f). Remediación: Son aquellas acciones que realice el propietario con el objetivo de reducir o eliminar las condiciones de insalubridad o inseguridad en la casa desocupada o lote baldío.

...

Cuando habiéndose agotado el procedimiento respectivo establecido en los reglamentos correspondientes de cada municipio, y el propietario del lote baldío o casa desocupada fuese omiso en cumplir con el pago de la multa o derechos impuestos por la autoridad municipal y se insistiera en la reincidencia, el monto adeudado obtendrá el carácter de crédito fiscal y la autoridad municipal a su consideración podrá hacerlo exigible a través del Procedimiento Administrativo de Ejecución, pudiendo ser garantizado el interés fiscal mediante el embargo del bien inmueble de conformidad con lo establecido en el Código Fiscal del Estado de Nuevo León.

Para proceder conforme al artículo anterior la autoridad municipal priorizará lo siguiente:

- a) El propietario deberá ser reincidente en más de una ocasión o después de haber transcurrido un lapso de 3 años sin haber cumplido con el requerimiento de la autoridad; y**
- b) El acumulado de las multas y derechos por el mismo concepto debe ser igual o mayor a 1500 cuotas.**

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 y comprobar el cumplimiento de las disposiciones legales en la materia, así como para vigilar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente artículo.

TRANSITORIO:



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

Monterrey, N.L., marzo de 2025

ATENTAMENTE



DIPUTADA IVONNE LILIANA ÁLVAREZ GARCÍA

Grupo Legislativo del Partido Revolucionario Institucional

DIP. HERIBERTO TREVIÑO CANTÚ


**DIP. LORENA DE LA GARZA
VENECIA**


DIP. ELSA ESCOBEDO VÁZQUEZ


**DIP. HÉCTOR JULIÁN MORALES
RIVERA**


DIP. GABRIELA GOVEA LÓPEZ


**DIP. JAVIER CABALLERO
GAONA**




**DIP. RAFAEL EDUARDO RAMOS DE
LA GARZA**


**DIP. JOSÉ MANUEL VALDEZ
SALAZAR**


DIP. ARMIDA SERRATO FLORES


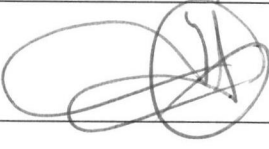
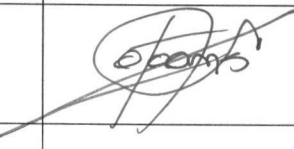
Grupo Legislativo del Partido de la Revolución Democrática


DIP. PERLA DE LOS ÁNGELES VILLARREAL VALDEZ



SUSCRIPCIÓN DE INICIATIVA

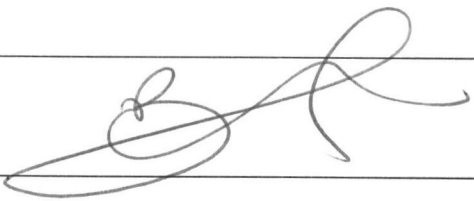
RELACIÓN DE DIPUTADOS Y DIPUTADAS QUE SE SUSCRIBEN A LA INICIATIVA EN MATERIA DE LOTES BALDIOS O CASA DESOCUPADAS, PRESENTADA POR LA C. IVONNE LILIANA ALVAREZ GARCIA DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL, EN LA SESIÓN DEL DÍA 03 DE MARZO DE 2025.

Grupo Legislativo del Partido Movimiento Ciudadano	
DIPUTADA (O)	FIRMA
Ana Melisa Peña Villagómez	
Baltazar Gilberto Martínez Ríos	
José Luis Garza Garza	
Armando Víctor Gutiérrez Canales	
Mario Alberto Salinas Treviño	
Rocío Maybe Montalvo Adame	
Miguel Ángel Flores Serna	
Sandra Elizabeth Pámanes Ortiz	
Marisol González Elías	
Paola Cristina Linares López	




SUSCRIPCIÓN DE INICIATIVA

RELACIÓN DE DIPUTADOS Y DIPUTADAS QUE SE SUSCRIBEN A LA INICIATIVA EN MATERIA DE LOTES BALDIOS O CASA DESOCUPADAS, PRESENTADA POR LA C. IVONNE LILIANA ALVAREZ GARCIA DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL, EN LA SESIÓN DEL DÍA 03 DE MARZO DE 2025.

Grupo Legislativo del Partido Movimiento de Regeneración Nacional	
DIPUTADA (O)	FIRMA
Mario Alejandro Soto Esquer	
Jesús Alberto Elizondo Salazar	
Anylú Bendición Hernández Sepúlveda	
Greta Pamela Barra Hernández	
Brenda Velázquez Valdez	
Tomás Roberto Montoya Díaz	
Grecia Benavides Flores	
Esther Berenice Martínez Díaz	
Reyna Reyes Molina	

SUSCRIPCIÓN DE INICIATIVA

RELACIÓN DE DIPUTADOS Y DIPUTADAS QUE SE SUSCRIBEN A LA INICIATIVA EN MATERIA DE LOTES BALDIOS O CASA DESOCUPADAS, PRESENTADA POR LA C. IVONNE LILIANA ALVAREZ GARCIA DEL GRUPO LEGISLATIVO DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL, EN LA SESIÓN DEL DÍA 03 DE MARZO DE 2025.

Grupo Legislativo del Partido Acción Nacional	
DIPUTADA (O)	FIRMA
Myrna Isela Grimaldo Iracheta	
Carlos Alberto de la Fuente Flores	
Mauro Guerra Villarreal	
Itzel Soledad Castillo Almanza	
Claudia Gabriela Caballero Chávez	
Miguel Ángel García Lechuga	
Aile Tamez de la Paz	
Ignacio Castellanos Amaya	
Cecilia Sofia Robledo Suarez	
José Luis Santos Martínez	