Año: 2023 **Expediente: 16911/LXXVI**

H. Congreso del Estado de Nuevo León

LXXVI Legislatura

PROMOVENTE: DIP. EDUARDO GAONA DOMÍNGUEZ Y LOS INTEGRANTES DEL GRUPO LEGISLATIVO MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVI LEGISLATURA

SUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTAN INICIATIVA DE REFORMA Y ADICIÓN A DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY QUE CREA EL REGISTRO ESTATAL DE ASESORES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: 03 DE MAYO DEL 2023

SE TURNÓ A LA (S) COMISION (ES): LEGISLACION

Mtra. Armida Serrato Flores

Oficial Mayor

H. CONGRESO DEL ESTADO
OFICIALIA MAYOR
RECIBIDO
02 MAY 2023
10:52
DEPARTAMENTO
OFICIALIA DE PARTES
MONTERREY, N.L.

MAURO GUERRA VILLARREAL
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-

Quienes suscriben, **Diputado Eduardo Gaona Domínguez** e integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la LXXVI Legislatura de este H. Congreso, diputadas Sandra Elizabeth Pámanes Ortiz, Norma Edith Benítez Rivera, Iraís Virginia Reyes de la Torre, Tabita Ortiz Hernández, Denisse Daniela Puente Montemayor, María Guadalupe Guidi Kawas y María del Consuelo Gálvez Contreras; y diputados Carlos Rafael Rodríguez Gómez, Roberto Carlos Farías García y Héctor García García, con fundamento en lo establecido por 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, someto a la consideración de esta Honorable Asamblea, la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY QUE CREA EL REGISTRO ESTATAL DE ASESORES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN,** lo que se expresa en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los grandes retos que enfrentamos a nivel mundial es el cambio climático y los efectos tan negativos que ha traído consigo la contaminación ambiental, lamentablemente nuestra entidad no es la excepción, actualmente estamos

viviendo una crisis hídrica que le es común a muchos otros estados de nuestro país como parte de las consecuencias de estos fenómenos.

Aunado a la problemática anterior, el constante crecimiento de la zona metropolitana en Nuevo León hace evidente la necesidad de buscar un equilibrio entre la creación de nuevos proyectos inmobiliarios y el cuidado al medio ambiente con el propósito de tener entornos sanos y una buena calidad de vida en todos los sentidos para las y los neolonenses como parte de un desarrollo sustentable.

La complejidad de fenómenos como el crecimiento urbano y cuidado del medio ambiente hacen necesario que los marcos normativos se fortalezcan y actualicen con la finalidad de garantizar los derechos humanos colectivos buscando un crecimiento integral de la población.

Nuestro estado es una de las entidades con mayor crecimiento en desarrollos inmobiliarios, esto se debe a la gran demanda de viviendas que existe en la zona metropolitana de Monterrey, se espera que esta tendencia continúe en aumento con la llegada de empresas como Tesla y el aumento del nearshoring, tan sólo el año pasado se registraron 230 proyectos inmobiliarios lo cual representaría un crecimiento de 400,000 mil unidades para el 2025. [1]

[1] https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Monterrey-vive-un-boom-residencial-20220504-0084.html

El derecho y el acceso a la vivienda adecuada y digna resulta una parte esencial en el desarrollo social y económico de nuestro Estado, cada vez se requieren más fraccionamientos y complejos habitacionales, así lo advierten los especialistas en economía y bienes raíces y esta demanda de viviendas se verá disparada en los próximos años con costos de renta o venta que aumentarán hasta en un 10 %. [2]

No obstante lo anterior, muchos desarrollos habitacionales se han estado construyendo en zonas que se consideran como zonas protegidas pues representan parte de los "pulmones naturales" de nuestra zona metropolitana, es el caso de la zona de la Huasteca o más recientemente del cerro de Las Águilas en la zona de San Jerónimo en Monterrey, [3] lo que menoscaba el ya de por sí debilitado ecosistema natural regional.

A pesar de las leyes federales en la materia y los delitos tipificados contra el medio ambiente muchas de estas construcciones siguen llevándose a cabo por los procesos fraudulentos y la mala fe de los agentes inmobiliarios o las propias constructoras que, a sabiendas que existen impedimentos legales venden los terrenos o predios donde posteriormente se construye.

En Nuevo Léon, tenemos una Ley que crea el registro estatal de asesores inmobiliarios en el estado, la cual establece un padrón de las personas físicas o

[2] https://www.elfinanciero.com.mx/monterrey/2023/01/11/preven-alza-de-10-en-precios-de-la-vivienda/
[3] https://www.gamavision.com/noticias/aseguran-que-cerro-de-las-aguilas-sigue-siendo-depredado-piden-intervencion-de-profepa

morales dedicadas a la actividad inmobiliaria, reconociendo sus derechos y obligaciones, dicha Ley aporta seguridad jurídica a todas las personas que llevan a cabo actos que se desprenden de la actividad inmobiliaria, sin embargo, en dicha ley no se establecen mecansimos para las y los ciudadanos que les permitan denunciar irregularidades o malas prácticas por parte de estos agentes ante la autoridad responsable señalada en la Ley.

La presente iniciativa tiene como propósito establecer mecanismos de **denuncia popular** para que las y los ciudadanos puedan denunciar a los agentes inmobiliarios que realicen actos que contravenga a las disposiciones de la propia Ley en comento, dotando a la Secretaria de Economía la capacidad de recibir y sancionar a dichos agentes, además a que, una vez que tenga el conocimiento se sirva como denunciante cuando dichas acusaciones constituyan violaciones al Código Penal para el Estado de Nuevo León o leyes ambientales en nuestro estado o a nivel federal.

En ese sentido, con la finalidad de dar más certidumbre jurídica a las transacciones inmobiliarias proponemos que se incluya dentro de las atribuciones de la Secretaría de Economía la de recibir y emitir resoluciones de las denuncias populares que sean producto de una denuncia ciudadana.

Asimismo, se incluye la posibilidad de que cualquier ofrecimiento de la propiedad raíz, que se haga a sabiendas de que existe un impedimento legal para el traslado

de dominio, se proceda a su denuncia ante el ente regulador de los servicios mobiliarios y la Secretaría coadyuve con las instancias de procuración de justicia.

En mérito de lo expuesto, se somete a la consideración de esta Honorable Asamblea, el siguiente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO. – Se **Reforma** la fracción XII del Artículo 2 y la denominación del Título Tercero y se **Adiciona** el Capítulo Cuarto denominado "De la Denuncia Ciudadana en Metería de Operaciones Inmobiliarias Ilícitas", que contiene los Artículos 46, 47, 48, 49 y 50, al Título Tercero "De las Visitas de Inspección, de las Infracciones y Sanciones y de los Recursos", de la Ley que Crea el Registro Estatal de Asesores Inmobiliarios del Estado de Nuevo León, para quedar como sigue:

Artículo 2.- Para los efectos de interpretación y aplicación de esta Ley se entenderá por:

I. a XI. ...

XII. Secretaría: Secretaría de Economía; y

XIII. ...

TÍTULO TERCERO

DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN, DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y LAS DENUNCIAS CIUDADANAS

CAPITULO CUARTO

DE LA DENUNCIA CIUDADANA

EN MATERIA DE OPERACIONES INMOBILIARIAS ILICITAS

Artículo 46. Cualquier agente, asociación inmobiliaria, cliente o usuario, podrá denunciar actos o hechos en los cuales participen operaciones inmobiliarias, que contravengan las disposiciones de la presente Ley, su Reglamento o cualquier otra en la materia.

Artículo 47. La denuncia a que hace referencia el artículo anterior será presentada ante la Secretaria, el Reglamento estipulará las formalidades necesarias para su elaboración y presentación.

Artículo 48. La Secretaria turnará a la autoridad o autoridades correspondientes, en el supuesto que la denuncia verse sobre acciones o actos inmobiliarios que fomenten la ocupación irregular, ya sea en zonas de reserva territorial, de riesgo y cualquier otro hecho que contravenga la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León o alguna otra normativa en la materia relacionada a la administración, control,

fomento y planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros poblacionales.

Artículo 49. La Secretaria se asumirá como denunciante ante el Ministerios Publico, en el supuesto que la denuncia presentada verse sobre el delito de fraude conforme a los artículos 386, 387 y 387 BIS del Código Penal para el Estado de Nuevo León.

Artículo 50. La Secretaria turnará a la autoridad o autoridades correspondientesen materia ambiental, en el supuesto que la denuncia verse sobre acciones inmobiliarias que acrediten actos u omisiones que puedan producir o produzcan afectaciones a los recursos naturales, daños al ambiente, desequilibrio ecológico, o contravenga las disposiciones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley Ambiental del Estado de Nuevo León, o alguna otra normativa en las materias relacionadas con el medio ambiente o restauración del equilibrio ecológico.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. – El Ejecutivo del Estado, deberá llevar a cabo las reformas alreglamento correspondiente para la debida implementación de este Decreto, dentro de los 90 días naturales siguientes a su entrada en vigor.

TERCERO. - Para dar cumplimiento a las obligaciones emanadas del presente Decreto, estas se realizarán atendiendo a la suficiencia presupuestal.

Dado en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León a los 02 días del mes de mayo de 2023.

Dip. Eduardo Gaona Domínguez

H. CONGRESO DEL ESTADO
OFICIALIA MAYOR
RECIBIDO
02 MAY 2023
10:52
DEPARTAMENTO
OFICIALIA DE PARTES
MONTERREY, N.L.

Dip. Sandra Elizabeth Pámanes Ortíz

Dip. Norma Edith Benítez Rivera

Dip. Iraís Virginia Reyes de la Torre

Dip. Tabita Ortiz Hernández

Dip. Denisse Daniela Puente Montemayor

Dip. María Guadalupe Guidi Kawas

Dip. Carlos Rafael Rodríguez Gómez

Dip. Roberto Carlos Farías García

Dip. Héctor García García

Dip. María del Consuelo Gálvez Contreras

Integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano
H. Congreso del Estado de Nuevo León

LA PRESENTE FOJA FORMA PARTE DE LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY QUE CREA EL REGISTRO ESTATAL DE ASESORES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.