

# H. Congreso del Estado de Nuevo León



## LXXVI Legislatura

**PROMOVENTE:** C. DIP. EDUARDO GAONA DOMÍNGUEZ, COORDINADOR DEL GRUPO LEGISLATIVO MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVI LEGISLATURA

**ASUNTO RELACIONADO:** MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA A DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY QUE CREA EL REGISTRO ESTATAL DE ASESORES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

**INICIADO EN SESIÓN:** 18 DE JUNIO DEL 2024

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

**Mtra. Armida Serrato Flores**

**Oficial Mayor**



**PRESIDENCIA 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 del H. Congreso del Estado de Nuevo León, 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, María del Consuelo Gálvez Contreras y Rosaura Margarita Guerra Delgado, y Diputados Roberto Carlos Farías García, Raúl Lozano Caballero, José Alfredo Pérez Bernal, Perfecto Agustín Reyes González y José Juan Tovar Hernández, con fundamento 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, sometemos 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.**

De acuerdo con el artículo 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, presentamos de nueva cuenta la presente iniciativa para su estudio, análisis y dictamen, misma que fue dada de baja sin el estudio correspondiente con fundamento en el artículo 46 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, dentro del expediente 16911/LXXVI.

Continuando, la iniciativa 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 neoleonenses 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.<sup>1</sup>

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%.<sup>2</sup>

No obstante lo anterior, muchos desarrollos habitacionales se han estado construyendo en zonas que se consideran como zonas protegidas pues representan parte de los

<sup>1</sup> <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Monterrey-vive-un-boom-residencial-20220504-0084.html>

<sup>2</sup> <https://www.elfinanciero.com.mx/monterrey/2023/01/11/preven-alza-de-10-en-precios-de-la-vivienda/>

“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,<sup>3</sup> 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 León, tenemos una Ley que crea el registro estatal de asesores inmobiliarios en el estado, la cual establece un padrón de las personas físicas o 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 mecanismos 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 Secretaría de Economía la capacidad de recibir y sancionar a dichos agentes, además a que, una vez que tenga el conocimiento se sirva como denunciante

---

<sup>3</sup> <https://www.gamavision.com/noticias/aseguran-que-cerro-de-las-aguilas-sigue-siendo-depredado-piden-intervencion-de-profepa>

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 Secretaría, el Reglamento estipulará las formalidades necesarias para su elaboración y presentación.

**Artículo 48.** La Secretaría 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 correspondientes en 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 al Reglamento 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.



**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**

12:20 hr = SIA =

Dado en la Ciudad de Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación.

  
**Dip. Eduardo Gaona Domínguez**



**Dip. Sandra Elizabeth Páramos Ortiz**

**Dip. Norma Edith Benítez Rivera**

**Dip. Irais Virginia Reyes de la Torre**

**Dip. Tabita Ortiz Hernández**

**Dip. Denisse Daniela Puente Montemayor**

**Dip. María Guadalupe Guidi Kawas**

**Dip. Roberto Carlos Farías García**

**Dip. María del Consuelo Gálvez Contreras**

**Dip. Raúl Lozano Caballero**

**Dip. José Alfredo Pérez Bernal**

**Dip. Perfecto Agustín Reyes González**

**Dip. José Juan Tovar Hernández**

**Dip. Rosaura Margarita Guerra Delgado**

**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 A LA LEY QUE CREA EL REGISTRO ESTATAL DE ASESORES INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.