Año: 2024 Expediente: 18573/LXXVI

PROMOVENTE: DIP IRAÍS VIRGINIA REYES DE LA TORRE, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVI LEGISLATURA

ASUNTO RELACIONADO MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA Y ADICIÓN A LOS ARTÍCULOS 382 Y 383 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN.

INICIADO EN SESIÓN: 31 DE JULIO DEL 2024

SE TURNÓ A LA (S) COMISIÓN (ES). INFRAESTRUCTURA Y DESARROLLO URBANO

Mtra. Armida Serrato Flores

Oficial Mayor

81

LXXVI LEGISLATURA
H. CONGRESO
DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN

Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León en materia de venta ilegal de inmuebles

PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN.
PRESENTE.-

La que suscribe **Diputada Iraís Virginia Reyes de la Torre,** y demás integrantes del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano, **Dip. Denisse Daniela Puente Montemayor, Dip. Sandra Elizabeth Pámanes Ortíz, Dip. Tabita Ortíz Hernández, Dip. Norma Edith Benítez Rivera, Dip. María Guadalupe Guidi Kawas, Dip. María del Consuelo Gálvez Conteras, Dip. Rosaura Margarita Guerra Delgado, Dip. Eduardo Gaona Domínguez, Dip. José Juan Tovar Hernández, Dip. Roberto Carlos Farías García, Dip. Perfecto Agustín Reyes González, Dip. Raúl Lozano Caballero, Dip. José Alfredo Pérez Bernal y Dip. Raymundo Treviño Cavazos,** en conjunto con vecinas y vecinos de la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, con fundamento en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado, correlacionados con los diversos 102, 103 y 104, del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso, presento **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE NUEVO LEÓN, POR MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 382 FRACCIONES XI, XII y XIII Y 383 PRIMER PÁRRAFO Y FRACCIÓN IV, INCISO B); Y SE ADICIONA LA FRACCIÓN XIV AL ARTÍCULO 382,** al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El área metropolitana de Monterrey creció desmesuradamente en los últimos años; posicionándola como la tercera urbe más habitada del país, sin que exista evidencia de que en los próximos años esta tendencia disminuya.

El crecimiento de Monterrey y municipios aledaños es visible en todas las latitudes. En la zona sur de la ciudad por la carretera nacional, el tráfico con rumbo al primer cuadro, resulta cada vez más complicado, producto de la proliferación de construcciones y desarrollos inmobiliarios, así como por la falta de vialidades que permitan el crecimiento ordenado hacia esta dirección. Al norte también son evidentes los asentamientos humanos en los municipios de Pesquería y Zuazua; en los que cada vez se incrementa la necesidad de vivienda. Igual sucede al oriente y poniente de la ciudad, en los municipios de Guadalupe, Juárez, Santa Catarina y

A este crecimiento de demanda habitacional, se le conoce coloquialmente como el "Boom Inmobiliario", situación que ha traído aparejada la construcción de importantes desarrollos habitacionales en el Estado, sobre todo en lo relativo a vivienda vertical. Consecuentemente, de acuerdo con algunos medios, se espera que el municipio de Monterrey pudiera alcanzar un parque habitacional de hasta 1.9 millones de unidades para el año 2025,[1] lo que también se traduciría en un crecimiento de la mancha urbana. Es preciso señalar que, en solo una década, el contorno urbano del área metropolitana paso de 65,087 has a 177,090 has, lo que también contextualiza este fenómeno de expansión urbana.

Una parte de este fenómeno de inversión, resulta -y también es consecuencia- del cambio de usos de suelo en distintas áreas de la ciudad, como el centro de Monterrey, teniendo un efecto de atracción para otros residentes que habitan en sectores más alejados de la ciudad.[2]

El crecimiento de la ciudad de Monterrey y su área metropolitana no siempre se mantuvo al alza como sucede ahora. Desde su fundación y hasta mediados del siglo pasado, no se observó un crecimiento inmobiliario importante.[3] Ocurrió después de la implementación de políticas de industrialización adoptadas durante la segunda mitad del siglo pasado, cuando se impulsó el desarrollo de la Sultana del Norte, a través de la creación de importantes industrias de vidrio, cemento, cerveza, química, acero, entre otras.[4] Conglomerados empresariales que continúan al día de hoy posicionándose como ejemplos a nivel nacional del trabajo, disciplina y dedicación. Este crecimiento económico generó una expansión continua en la demografía, que creció de 3,022 hectáreas a principios de los años cuarenta, a 39,057 hectáreas en el año 1993.[5] Sin embargo, contrario a proyecciones que estimaban el crecimiento urbano a 74,201 has para el año 2020,[6] en realidad el crecimiento de la mancha urbana se triplicó, llegando a 177,090 hectáreas como ya se mencionó.

---

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

[2] https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2020/11/25/redinsificacion-centro-monterrey-clave-del-boom-inmobiliario

[3] El Área Metropolitana de Monterrey en el año 2020, Gustavo Garza. Estudios demográficos y Urbanos. El Colegio de México. 1998.

[4] Ibid.

[5] Ibid.

[6] Ibid.

Entonces, este crecimiento desmesurado en la mancha urbana evidenciado por las cifras anteriores, preocupantes; también presenta una serie de problemáticas que deben solucionarse, entre ellas, la vivienda.

En este contexto, observamos cada vez mayores presiones por parte de las desarrolladoras inmobiliarias para la obtención de permisos para edificación y construcción de áreas no urbanizadas. Lo anterior, como resultado de la importante demanda por vivienda y la reducción de espacios para construcción dentro de la ciudad. Consecuentemente, los pocos espacios verdes que existen, en su mayoría áreas no urbanizables, lechos de ríos, faldas de cerros y áreas naturales protegidas, entre otros, se convierte en foco de atención como únicos espacios donde la mancha urbana puede continuar creciendo en espacios céntricos de la ciudad, aunque de forma irregular.

La demanda de vivienda generada también ha cambiado las técnicas de comercialización de inmuebles, resultando métodos cada vez más agresivos que permiten la "adquisición" de inmuebles a través de fáciles esquemas de pago o reserva, con contratos de promesa y otros actos jurídicos, con los que se pagan minúsculas cantidades para "reservar" un determinado inmueble; sin que el desarrollador obtenga todos los permisos necesarios para iniciar la comercialización de un proyecto habitacional.

Adicionalmente, se constata el diseño de complejos esquemas legales para evitar el cumplimiento de las disposiciones de desarrollo urbano. De esta manera, con "chicanas legales" los directamente beneficiarios de la urbanización, sortean la imposición de las multas y sanciones previstas por la ley. Este fenómeno cobra especial relevancia porque en la ejecución de un proyecto inmobiliario intervienen muchas personas, por lo que la responsabilidad generalmente se diluya en un sin número de quienes intervienen.

Estos esquemas fraudulentos, como resultado de la alta demanda por vivienda, se observan en conjunto como "voracidad inmobiliaria" Así sucede, porque la industria de la construcción opera bajo el criterio del interés económico, sin importarle el interés público. Se aprovecha de la notoria inexperiencia e ignorancia de la población general, con respecto a temas de desarrollo urbano. En estas condiciones, promueve de forma reiterada y dolosa, el máximo aprovechamiento de absolutamente todo espacio de tierra dentro del área metropolitana de Monterrey.

Lo anterior, aún sin importar trasgredir la ley, y, con ello, socavar el estado de derecho que debiera prevalecer en toda sociedad democrática.

Si bien es cierto que la Ley de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para Estado de Nuevo León, contiene importantes disposiciones que incluyen infracciones, multas y sanciones, así como diversas autorizaciones y permisos, sin los cuales no se puede edificar un desarrollo inmobiliario; también lo es, que la legislación actual, resulta insuficiente, para frenar el crecimiento urbano irregular.

A ello se agregan otros problemas, relacionados con la corrupción, conflictos de interés económico, desatención al problema por parte de la sociedad civil organizada, así como la falta de voluntad política de los ayuntamientos, el Estado y la Federación.

En lo específico, la pregunta a responder es **¿Cómo se lleva a cabo la venta de lotes y unidades habitacionales en áreas no urbanizables de la ciudad sin los permisos aplicables, considerando dichas actividades se encuentran expresamente prohibidas por ley?** La respuesta es inmediata: estas actividades se realizan en franca violación a la normativa vigente, en materia urbana. Pero, aun así, proliferan las construcciones irregulares.

En este contexto, uno de los aspectos a destacar, en correlación con las técnicas voraces de comercialización inmobiliaria, para saltarse el cumplimiento de la ley, consiste en la simulación de actos jurídicos para promover y comercializar la venta de inmuebles, bajo la tesitura de que no se trata de una "venta" *per se*.

En contra de estas prácticas aviesas, existen sólidos avances jurisprudenciales que han resuelto algunos aspectos relacionados, como lo es, la distinción entre los contratos de promesa y los contratos de compraventa, así como la simulación de actos jurídicos.

A continuación, se citan algunos criterios interpretativos que ejemplifican este argumento.

COMPRAVENTA, CONTRATO INFORMAL DE.[7]

La Suprema Corte de Justicia ha establecido claramente la distinción entre los contratos de promesa de venta y de compraventa; y ha considerado que cuando las partes convienen en el precio y en la cosa y aun entregan ambos o sólo uno de ellos, pero no se llenan las solemnidades externas del contrato, se está en presencia de lo que la doctrina reconoce con el nombre de contrato informal de compraventa.

COMPRAVENTA BAJO ASPECTO DE PROMESA DE VENTA.[8]

Cuando un contrato de promesa de venta contiene elementos que pertenecen a las operaciones definitivas, como son la forma en que será pagado el precio, o bien, se estipula que se entregue la cosa, se desvirtúa el contrato de promesa de venta, porque entonces el consentimiento ya no se refiere a otorgar un contrato futuro, sino en realidad se está celebrando el contrato definitivo. La promesa de venta no puede contener ninguna cláusula referente a la entrega de la cosa, ni al pago del precio o a la forma en que será pagado, porque cuando se entregan ambos o sólo uno de ellos y no se llenan las formalidades del contrato de compraventa, se está en presencia de un contrato informal. En relación con lo anterior, la Suprema Corte de Justicia sostiene en la tesis visible en la página 338, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1965, Cuarta Parte, Tercera Sala, bajo el rubro: "COMPRAVENTA EN ABONOS. Debe estimarse que se está en presencia de un contrato de compraventa a plazos y no de una promesa de venta, si hubo convenio respecto de la cosa, que fue entregada al comprador, se fijó el precio, se determinó la forma de pago, se pactó que la falta de tres abonos resolvería el contrato y fue señalada una renta, como indemnización por el uso de lo vendido, para el caso de rescisión. Ahora bien, si en la demanda sumaria se dijo que se ejercitaba la acción sobre terminación de los contratos de promesa de venta y arrendamiento, de esto se sigue que el actor designó equivocadamente la acción, pero ello no impedía resolver sobre su procedencia, si el demandante determinó claramente la clase de prestación que exigía el demandado, expresando que por haber dejando éste de cumplir con la obligación de pagar los abonos en la forma convenida, pedía la

---

[7] **Registro digital:** 240468 **Instancia:** Tercera Sala. **Séptima Época**. **Materia(s):** Civil.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación Volumen 169-174, Cuarta Parte, página 241
Tipo: Jurisprudencia

[8] **Registro digital:** 241344. **Instancia:** Tercera Sala **Séptima Época**. **Materia(s):** Civil.
Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Volumen 83, Cuarta Parte, página 17 **Tipo:** Aislada.

terminación del contrato que acompañaba, la entrega de la cosa vendida y la devolución al comprador de la parte del precio que exhibía".

PROMESA DE VENTA.[9]

La Suprema Corte ha establecido que la promesa de venta no es otra cosa que un contrato preparatorio del de compraventa; esto es, la celebración de aquél, no es más que un acto jurídico cuya evolución tiende al perfeccionamiento del contrato de compraventa; se han establecido las diferencias entre estos dos actos jurídicos, que corresponden al mismo género, y se ha considerado que cuando las partes convienen en el precio y en la cosa, y cuando se entregan ambos o sólo uno de ellos, pero no se llenan las solemnidades externas del contrato, se está en presencia de lo que la doctrina conoce con el nombre de contrato informal.

Con la cita de las anteriores tesis pretendemos precisar que el derecho mexicano superó, la distinción entre las figuras del contrato de compraventa y el contrato de promesa, en cuanto a que, al pactar el precio y objeto del contrato, sin las formalidades de la compraventa, se está materialmente frente a un contrato de promesa. De tal forma que la utilización de este tipo contrato predomina como una manera de ocultar actos tendientes a promover y materializar la verdadera intención de vender inmuebles.

A la par, resulta también importante mencionar, que no es solo a través del contrato de promesa, como se pretende ocultar la verdadera intención de desarrolladores inmobiliarios sobre la promoción y comercialización de bienes inmuebles, sin las autorizaciones correspondientes. También se utilizan diversos esquemas, a través de memorandos de entendimiento, acuerdos de construcción, pre-contratos y cartas de intención, entre muchos otros, a manera de simulación con los que se lleva a cabo materialmente la **promoción** y comercialización de inmuebles. En este sentido, cuando la legislación vigente, es perfectamente clara al establecer que no se puede vender ni tampoco **promover** la comercialización de inmuebles, sin los permisos correspondientes,[10] es razonable llegar a la conclusión que tampoco se permite la celebración de **ningún acto jurídico** con la intención de lograr una venta sin el correspondiente permiso. En otras palabras: no se puede promover ningún

---

[9] **Registro digital:** 241865. **Instancia:** Tercera Sala. **Séptima Época**. **Materia(s):** Civil. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación Volumen 55, Cuarta Parte, página 48 **Tipo:** Aislada

[10] Artículo 341 fracción XI y 343 fracción III, inciso b), Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León.

documento, sin importar su denominación, ni ofrecer al público en general, ningún lote o unidad habitacional en ausencia del permiso de venta y demás autorizaciones previstas por la ley.

A manera de ejemplificar el concepto de simulación, nos permitimos señalar las siguientes tesis:

SIMULACION.[11]

Existe simulación, cuando se hace un convenio aparente, regido por otro celebrado a la vez y mantenido en secreto. Francisco Ferrara, en su obra "La Simulación de los Negocios Jurídicos", define ésta como la declaración de un contenido de voluntad no real, emitida conscientemente y de acuerdo entre las partes, para producir, con fines de engaño, la apariencia de un negocio que no existe o es distinto de aquel que realmente se ha llevado a cabo. Así, doctrinariamente, se infiere que la figura jurídica de la simulación se integra por la reunión de los siguientes elementos: 1. Una disconformidad o divergencia entre la voluntad y su declaración; 2. Que dicha disconformidad o divergencia entre la voluntad y su declaración, sea intencional, querida o consciente; 3. Que esa disconformidad o divergencia entre la voluntad y su declaración, además de querida, intencional o consciente sea de acuerdo entre las partes que quieren y declaran cosa diversa a la querida; 4. Que se cree, por la reunión de los anteriores elementos, un acto aparente y, por último, 5. Que dicho acto sea creado con el fin de engañar a terceros. Como se ve, en la simulación existe el acuerdo de los contratantes, es decir, su consentimiento para celebrar el acto aparente, o sea, el declarado, y el real, el interno, lo querido o deseado, que es ocultado y rige las obligaciones contraídas por aquéllos. De ahí que quienes celebran un acto simulado se esfuercen en cubrir la simulación y, quienes lo impugnan, tienen que demostrarlo por hechos anteriores, concomitantes o posteriores al contrato, de los que puede inferirse presuntivamente esa simulación.

SIMULACION, ELEMENTOS QUE LA CONSTITUYEN.[12]

Una correcta interpretación de los preceptos legales que regulan la figura jurídica de simulación lleva a concluir que ésta se compone de los siguientes elementos: a) La existencia de la disconformidad entre la voluntad real y lo declarado

---

[11] **Registro digital:** 241833. **Instancia:** Tercera Sala. Séptima Época. Materia(s): Civil. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación. Volumen 57, Cuarta Parte, página 21. **Tipo:** Aislada

[12] **Registro digital:** 215698. **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito. Octava Época. Materia(s): Civil. **Tesis:** XVI.2o.25 C. **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación. Tomo XII, Agosto de 1993, página 572. **Tipo:** Aislada

externamente; b) La intencionalidad consciente entre las partes para ello; c) La creación de un acto aparente como consecuencia de lo anterior y d) Que la creación de ese acto aparente sea con la finalidad de engañar a terceros. Lo anterior si se tiene en cuenta que el concepto de tal figura consiste en la existencia de un contrato aparente, regido por otro celebrado a la vez y mantenido en secreto por las partes, para producir, con fines de engaño, la apariencia de un negocio jurídico que no existe o es distinto del que realmente se ha llevado a cabo. Así, cuando se invoca como excepción en un asunto jurídico, el demandado debe indicar con precisión los hechos que a su juicio configuraron cada uno de los elementos que la constituyen y, desde luego, aporta las pruebas necesarias para su demostración. De esta suerte, si quien alega la simulación no precisó y menos probó cuál era el otro contrato que regía el simulado, pues no dijo haberse celebrado éste para engañar a otro, ni tampoco señaló la existencia de un tercero afectado, no opera la figura jurídica de la simulación.

Con las anteriores jurisprudencias, se deja perfectamente claro que la simulación de actos jurídicos supone los siguientes elementos: i) la existencia de una diferencia entre la voluntad real y la voluntad declarada; ii) la presencia de una intención; iii) el resultado de acto aparente y iv) una finalidad de engañar. De tal manera, que cuando en la celebración de un documento, independientemente de su denominación, la verdadera voluntad de la partes es la compraventa de un inmueble, resulta evidente la intención de llevar a cabo este acto jurídico; pero si el resultado es la creación de un acto jurídico que oculte la verdadera intención de llevar a cabo la comercialización directa de bienes reales y finalmente, se pretenda engañar para evitar la imposición de multas o sanciones; en este supuesto, se actualiza la figura jurídica de la simulación.

Por lo tanto, la simulación se ha utiliza como forma para disfrazar la comercialización, promoción y venta de bienes inmuebles en el Estado, contrario a las disposiciones de desarrollo urbano vigentes.

De esta manera, al dejar de lado el cumplimiento de la legislación, continua la promoción de proyectos inmobiliarios en áreas no urbanizables; lo que mantiene la pugna por la destrucción de los escasos espacios verdes en la ciudad de Monterrey; pero lo más preocupante es que se continúa tolerando reiteradamente, el incumplimiento de la legislación aplicable.

Al final, se permite la proliferación de esquemas fraudulentos en detrimento de inversionistas, propietarios de tierras y de la población en general, al comercializarse inmuebles sin las autorizaciones correspondientes. Con ello, se coloca en una posición de incertidumbre jurídica y desventajosa al grueso de la población, al comprometer y arriesgar su patrimonio por invertir en desarrollos inmobiliarios que no cuentan con la totalidad de los permisos correspondientes; por lo que son susceptibles de ser clausurados. Cabe destacar que esta situación no es novedosa y también ha sido denunciada por diversos medios de comunicación. [13]
Con el propósito de resolver la problemática antes descrita, la presente iniciativa propone reformar la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para el Estado de Nuevo León.

El objetivo es incluir mayores restricciones relacionadas con la promoción de proyectos inmobiliarios sin el con el correspondiente permiso de venta.

Pretendemos que no se utilicen mecanismos jurídicos para evadir la obligación **de no promover ni vender lotes o unidad habitacionales,** en contravención a las leyes aplicables.

Específicamente, se propone reformar la fracción XI del artículo 382, con el fin de ampliar la prohibición actual, de no promover la venta de lotes, por medio de cualquier título o medio, utilizando contratos o convenios, independientemente de su denominación. Igualmente, adicionar la fracción XIV al mismo artículo, para que los desarrolladores inmobiliarios se abstengan de recibir o promover pagos anticipados por parte de promitentes compradores, sin las autorizaciones de venta correspondientes. De esta manera, pretendemos cubrir el vacío legal actual, utilizado por desarrolladores para el financiamiento de proyectos, sin concluir la tramitología necesaria

Por lo que respecta al artículo 383 se propone reformar el primer párrafo, con objeto de precisar a los sujetos que podrían ser señalados como responsables por la inobservancia de la ley, incluyendo a los representantes, directores o gerentes de las personas morales **que encabecen un desarrollo inmobiliario.** Esta disposición cobra especial relevancia, al observar que, en los esquemas de fideicomisos de inversión, los fideicomitentes que hacen la aportación de terreno para el desarrollo

[13] https://www.eleconomista.com.mx/empresas/Alertan-constructoras-sobre-fraudes-inmobiliarios-20190913-0027.html

de un proyecto, rara vez se involucran en la tramitología y ejecución del proyecto; por lo que la empresa desarrolladora es quien materialmente dirige estas actividades. Adicionalmente, se propone reformar la fracción IV. inciso b), para homologarla con la diversa propuesta de modificación a la fracción XI del artículo 382, relativa a la comercialización sin autorización de venta.

La reforma que proponemos se visibiliza en el siguiente cuadro comparativo:

Texto vigente:	Texto propuesto:
Artículo 382. Se sancionará con la suspensión o clausura definitiva total o parcial de excavaciones, instalaciones, construcciones, obras de urbanización y construcción relativa a fraccionamientos y venta de lotes, obras para edificaciones o para soportar anuncios o servicios en los siguientes casos: I. Cuando sin contar con permiso o autorización, el o los propietarios, ordenen, contraten o permitan la realización de alguna excavación, instalación, construcción, demolición, movimiento de tierra, desmonte o tala de árboles en un predio de su propiedad; II. Cuando sin contar con permiso o autorización se realice una excavación, construcción, instalación, o se depositen materiales o escombros que afecten la vía pública, terreno del dominio público o afecto a destino común; III. Cuando el alineamiento establezca, al predio, restricciones o afectaciones y éstas no se respeten; IV. Cuando el o los propietarios de un predio realicen una construcción sin contar con las constancias o licencias necesarias; V. Cuando el o los propietarios den a un predio o construcción un uso o destino diferente al autorizado o incumplan con la densidad, los	Artículo 382.- ... I. a X.- ...

coeficientes de ocupación y utilización del suelo aplicable; VI. Cuando el o los propietarios de un predio o construcción no respeten las disposiciones de la Ley, su reglamentación o los planes de desarrollo urbano; VII. Cuando se ejecuten obras, instalaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano;	
VIII. Cuando se utilicen, sin las autorizaciones correspondientes, explosivos para excavaciones o demoliciones; IX. Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente; X. Cuando se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las ordenes de inspección expedidas por la autoridad competente; XI. Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente; XII. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde; y XIII. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o	XI. Cuando se realice o promueva públicamente la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto inmobiliario, por cualquier título o medio, a través de contratos o convenios, independientemente de su denominación, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente; XII. Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso de suelo que le corresponde; XIII. Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgo establecidas en el Atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorizaciones, o teniéndolo no cumpla con el mismo; y. XIV. Cuando, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente de venta, el propietario del predio o en su defecto, la persona moral que encabece la ejecución de un determinado proyecto inmobiliario, reciba o promueva la recepción de bienes fungibles o no fungibles por parte de promitentes adquirientes de lotes, predios y/o edificaciones de un

autorizaciones, o teniéndolo no cumpla con el mismo. La Autoridad Judicial competente, a solicitud del Municipio interesado ratificará la medida cautelar de seguridad impuesta por la autoridad municipal en el término de 5-cinco días a partir de recibida la solicitud, en todos los casos. En el caso de las suspensiones se considerará medida cautelar judicial, y por tanto no es necesario el derecho de audiencia. En el caso de las clausuras, se seguirá el procedimiento de juicio ordinario previsto en el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nuevo León.	fraccionamiento o conjunto inmobiliario, ya sea directamente, a través de interpósita persona o por conducto de esquemas de fideicomiso. ... ...
Artículo 383. Se sancionará con multa al propietario o a los responsables solidarios en los siguientes casos: I. Multa de hasta 30-treinta unidades de medida y actualización: a) Para el caso de obras de ampliación o remodelación de hasta cien metros cuadrados en viviendas de uso familiar que no cuenten con la licencia correspondiente; b) Multa de hasta 30-treinta unidades de medida y actualización: para cambios de uso de suelo en edificaciones menores a cien metros cuadrados que no cuenten con la licencia correspondiente.	Artículo 383.- Se sancionará con multa al propietario del predio o en su defecto, a la persona moral que encabece la ejecución de un determinado proyecto inmobiliario, en términos de cualquier acto jurídico, por conducto de su gerente, director, administrador o representante legal, así como a los responsables solidarios, en los siguientes casos: I. a III- ....

II. Multa desde 200-doscientas hasta 2000-dos mil unidades de medición y actualización: a) Cuando no se respeten las normas de diseño en las obras y edificaciones para las personas con discapacidad; b) Cuando se promueva o permita la ocupación de un predio o edificación sin contar con las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes o violando el uso del suelo que le corresponda; y c) Cuando se utilice el predio o sus construcciones sin haber obtenido la constancia de suelo correspondiente. III. Multa desde 2000-dos mil hasta 10,000-diez mil unidades de medición y actualización: a) Cuando después de haber sido sancionado por la autoridad competente el propietario y los responsables solidarios persistan en realizar acciones violatorias a Leyes, reglamentos o a disposiciones administrativas de aplicación general; b) Cuando después de su vencimiento y sin haber obtenido su renovación, se continúen ejerciendo derechos que le fueron otorgados por una constancia, licencia, permiso o autorización; c) Cuando los particulares contravengan las disposiciones o incumplan injustificadamente las obligaciones contenidas en los convenios que celebren con las autoridades en materia de desarrollo urbano; d) Cuando no se ejecuten las medidas de seguridad impuestas por la autoridad competente; e) Cuando no se respete el porcentaje de área verde o espacio abierto, se excedan las densidades de población o construcción autorizadas, la altura máxima permitida o los	

coeficientes de utilización y ocupación del suelo conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable; f) Cuando se contravengan las normas básicas para las vías públicas establecidas en la presente Ley; g) Cuando se ejecuten obras, instalaciones, excavaciones o edificaciones en lugares prohibidos por la Ley, su reglamentación o los planes y programas de desarrollo urbano; h) Cuando se impida la inspección de un inmueble; i) Cuando se realicen obras, construcciones, instalaciones, demoliciones o excavaciones, sin contar con la debida autorización o con una licencia cuyo contenido sea violatorio de los programas; j) Cuando se lleven a cabo subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones sin la licencia, permiso o autorización correspondiente; k) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un polígono de actuación autorizado; l) Cuando se incumpla con las obligaciones derivadas de un reagrupamiento parcelario autorizado; m) Cuando se incumpla con las obligaciones establecidas por un plan o programa de desarrollo urbano para una zona de suelo estratégico; n) Cuando se realicen obras de construcción, urbanización y similares relativas a un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la factibilidad, licencia, permiso, o autorización correspondiente; ñ) Cuando se realicen sin permiso o autorización, en la vía pública, terreno de dominio público o afecto a un destino común; construcciones,	IV.- ... a). - ... b) Cuando se realice o promueva públicamente la venta de lotes, predios y edificaciones de un

instalaciones, o cualquier otra obra, o acto que afecte sus funciones; o o) Cuando se utilice el predio o sus construcciones para un uso o destino no permitido, para la zona en la que se ubica el predio. IV. Multa desde 5000-cinco mil veces el salario mínimo prevaleciente en la zona económica hasta dos veces el valor de las acciones, obras o construcciones realizadas: a) Cuando el propietario, poseedor o responsable de obras que se lleven a cabo en inmuebles ubicados en zonas de riesgos establecidas en el atlas de riesgos, realice obras o instalaciones o actos sin permiso o autorización, o teniéndolo no cumpla con el mismo; b) Cuando se realice o promueva la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente; o c) Cuando se realicen fraccionamientos, conjuntos o urbanizaciones sin contar con la debida autorización.	fraccionamiento o conjunto inmobiliario, por cualquier título o medio, a través de contratos o convenios independientemente de su denominación, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente; o c). - ...

La presente iniciativa fue dada de baja de conformidad con el artículo 46 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de Nuevo León. En consecuencia, quienes suscriben la presente iniciativa la presente a esta soberanía para su dictaminación.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, solicitamos a la presidencia de la manera más atenta, dictar el trámite legislativo que corresponda, a efecto de que se apruebe, en sus términos, el siguiente

Decreto

Artículo único. - Se reforma la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Nuevo León, por modificación de

los artículos 382 fracciones XI, XII y XIII y 383 primer párrafo y fracción IV, inciso b); y se adicional la fracción XIV al artículo 382, para quedar como sigue:
Artículo 382.- ...

I. a X.- ...

XI. Cuando se realice o promueva públicamente la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto inmobiliario, por cualquier título o medio, a través de contratos o convenios, independientemente de su denominación, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente o
XII. a XIII.- ...

XIV. Cuando, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente de venta, el propietario del predio o en su defecto, la persona moral que encabece la ejecución de un determinado proyecto inmobiliario, reciba o promueva la recepción de bienes fungibles o no fungibles por parte de promitentes adquirientes de lotes, predios y/o edificaciones de un fraccionamiento o conjunto inmobiliario, ya sea directamente, a través de interpósita persona o por conducto de esquemas de fideicomiso.
...

...
...
Artículo 383.- Se sancionará con multa al propietario del predio o en su defecto, a la persona moral que encabece la ejecución de un determinado proyecto inmobiliario, en términos de cualquier acto jurídico, por conducto de su gerente, director, administrador o representante legal, así como a los responsables solidarios, en los siguientes casos:

I. a III.- ...

IV.- ...

a). - ...

b) Cuando se realice o promueva públicamente la venta de lotes, predios y edificaciones de un fraccionamiento o conjunto inmobiliario, por cualquier título o

medio, a través de contratos o convenios independientemente de su denominación, sin contar con la licencia, permiso o autorización correspondiente de venta; o

c). - ...

Transitorios

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

H. CONGRESO DEL ESTADO
OFICIALIA MAYOR
RECIBIDO
17 JUL 2024
DEPARTAMENTO
OFICIALIA DE PARTES
MONTERREY, N. L.
13:26 hrs
ES/A

Monterrey, Nuevo León, a fecha de su entrega

Dip. Iraís Virginia Reyes de la Torre

Dip. Eduardo Gaona Domínguez

Dip. Sandra Elizabeth Pámanes Ortíz

Dip. Tabita Ortiz Hernández

Dip. Denisse Daniela Puente Montemayor

Dip. Norma Edith Benítez Rivera

Dip. María Guadalupe Guidi Kawas

Dip. María del Consuelo Gálvez Contreras

Dip. Rosaura Margarita Guerra Delgado

Dip. Perfecto Agustín Reyes González

Dip. José Juan Tovar Hernández

Dip. Roberto Carlos Farías García **Dip. Raúl Lozano Caballero**

Dip. José Alfredo Pérez Bernal **Dip. Raymundo Treviño Cavazos**

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