

Grales
9



Aguascalientes, Ags., a 09 de abril del 2026.

ASUNTO: Se presenta iniciativa.

**HONORABLE SEXAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA DEL CONGRESO
DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES.
P R E S E N T E.**

DIPUTADAS Y DIPUTADOS SALVADOR MAXIMILIANO RAMÍREZ HERNÁNDEZ, JEDSABEL SÁNCHEZ MONTES, ARLETTE IVETTE MUÑOZ CERVANTES, NANCY JEANETTE GUTIÉRREZ RUVALCABA, HUMBERTO JAVIER MONTERO DE ALBA, ADÁN VALDIVIA LÓPEZ, LUIS SALVADOR ALCALÁ DURÁN, INTEGRANTES DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL, ASÍ COMO LA DIPUTADA LUCIA DE LEÓN ÚRSUA Y EL DIPUTADO HERIBERTO GALLEGOS SERNA, INTEGRANTES DEL GRUPO PARLAMENTARIO FUERZA POR AGUASCALIENTES, integrantes de la LXVI legislatura del H. Congreso del Estado de Aguascalientes, con fundamento en lo establecido por el artículo 30, fracción I de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes y 16, fracción III la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Aguascalientes, sometemos a consideración de esta Honorable Soberanía, la **INICIATIVA POR LA QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 448 TER Y LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 451 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES,** al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El ordenamiento territorial y el desarrollo urbano requieren de mecanismos eficaces que garanticen que los proyectos inmobiliarios se incorporen al mercado únicamente cuando cuenten con las autorizaciones correspondientes y cumplan con las condiciones técnicas y jurídicas exigidas por la ley.

No obstante, en la práctica se ha identificado la promoción anticipada de desarrollos inmobiliarios sin contar con autorización de venta, lo que genera incertidumbre en el proceso de consolidación urbana, propicia distorsión en el crecimiento ordenado del territorio y dificulta la actuación oportuna de la autoridad.

A nivel nacional, la proliferación de esquemas de preventa inmobiliaria sin control suficiente ha derivado en múltiples problemáticas. En diversas entidades federativas se han documentado casos en los que desarrollos inexistentes o sin sustento legal son ofertados al público mediante esquemas de "preventa", captando recursos económicos sin que exista certeza sobre su viabilidad urbanística. Asimismo, se han registrado casos en que los proyectos no se concluyen, carecen de infraestructura o incumplen con las condiciones autorizadas, generando afectaciones al patrimonio de los adquirentes. [1]

Por ejemplo, en el estado de Yucatán se han denunciado casos en los que miles de personas adquirieron terrenos en preventa sin que estos fueran entregados, tras la desaparición de la empresa promotora. Asimismo, en entidades como Querétaro se han reportado fraudes inmobiliarios que han generado afectaciones económicas por miles de millones de pesos, involucrando desarrollos comercializados sin condiciones reales de ejecución. [2]

De igual forma, en el Valle de México e Hidalgo se ha registrado un incremento significativo en fraudes relacionados con la venta anticipada de viviendas, donde familias han entregado anticipos considerables sin recibir los inmuebles ni contar con certeza jurídica sobre los mismos. Incluso, en zonas turísticas como Puerto Vallarta y la Bahía de Banderas se han identificado esquemas fraudulentos vinculados con la comercialización de bienes inmobiliarios a través de mecanismos engañosos, afectando tanto a nacionales como a extranjeros. [3]

En Aguascalientes la Secretaría de Desarrollo Urbano Municipal de la capital, alertó sobre posibles fraudes inmobiliarios derivados de la promoción de desarrollos no autorizados, como el caso del supuesto condominio "Ciudad Maderas", el cual no existe ni cuenta con permisos en el estado, ya que corresponde a otra entidad; ante ello, la autoridad advirtió que este tipo de publicidad engañosa puede generar afectaciones económicas a los compradores, por lo que exhortó a la ciudadanía a verificar previamente la legalidad de los proyectos antes de realizar pagos o firmar contratos y,

en su caso, presentar las denuncias correspondientes ante la Fiscalía General del Estado.
[4]

Estas prácticas no solo afectan a las personas adquirentes, sino que inciden directamente en la planeación del territorio, al propiciar asentamientos sin infraestructura adecuada, desarrollos inconclusos y presión indebida sobre los servicios públicos, obligando posteriormente a la intervención correctiva del Estado.

Si bien diversas entidades federativas han intentado atender esta problemática desde el ámbito civil y mercantil, e incluso a través de disposiciones administrativas y la intervención de instancias como la Procuraduría Federal del Consumidor, la realidad demuestra que dichos mecanismos han resultado insuficientes para contener la proliferación de estas prácticas. Ello obedece en gran medida, a que dichas regulaciones actúan de manera correctiva y posterior al daño, sin incidir directamente en el momento en que el desarrollo inmobiliario se incorpora al mercado.

En este contexto, resulta necesario abordar el problema desde su origen: el ámbito del desarrollo urbano. El Código Urbano para el Estado de Aguascalientes establece requisitos claros para la autorización de venta de lotes, predios y unidades privativas; sin embargo, no prevé de manera expresa la prohibición de promover o comercializar dichos bienes con anterioridad a la obtención de dicha autorización, lo que permite la existencia de esquemas de preventa al margen del control urbano.

La presente iniciativa no regula las relaciones contractuales entre particulares ni invade materias de carácter civil o mercantil; por el contrario, se limita a fortalecer el ámbito estrictamente administrativo-urbano, estableciendo un candado normativo que impide la promoción o comercialización de desarrollos inmobiliarios sin contar con la autorización de venta correspondiente.

En el marco normativo vigente, el Código Urbano del Estado ya contempla una regulación detallada respecto de la promoción y venta de lotes, predios, viviendas y demás unidades privativas, estableciendo como requisito indispensable la obtención de una autorización previa por parte de la autoridad competente, misma que se encuentra condicionada al cumplimiento de diversos requisitos técnicos, jurídicos y de avance físico de las obras de urbanización, como lo dispone el artículo 448 y correlativos. Sin embargo, dicho ordenamiento resulta omiso en regular de manera expresa las prácticas de

preventa, entendidas como aquellas formas de comercialización anticipada que se realizan antes de contar con la autorización formal de venta o sin haber alcanzado los niveles mínimos de ejecución de obra exigidos por la ley. Esta laguna normativa cobra especial relevancia en el contexto actual del desarrollo inmobiliario, donde la preventa se ha convertido en un mecanismo recurrente de financiamiento, pero que, al carecer de reglas claras, puede generar riesgos significativos para los adquirentes, tales como la falta de certeza jurídica, incumplimientos contractuales o la comercialización de proyectos que no cumplen con las condiciones autorizadas. Por ello, se justifica la necesidad de incorporar disposiciones específicas que regulen esta modalidad, a fin de fortalecer la protección de los consumidores, garantizar la congruencia con la planeación urbana y dotar de mayor certeza y transparencia al mercado inmobiliario.

Con ello, se refuerza la rectoría del Estado en el desarrollo urbano, se dota de mayor eficacia a los mecanismos de supervisión y se garantiza que la incorporación de nuevos desarrollos al mercado se realice conforme a las disposiciones legales aplicables.

Fuentes:

- [1] <https://www.elimparcial.com/dinero/2026/03/28/preventas-fantasma-en-mexico-asi-operan-los-fraudes-inmobiliarios-con-descuentos-de-hasta-20-y-que-debes-verificar-antes-de-pagar-un-anticipo-para-no-perder-tu-dinero/>
- [2] <https://energymagazine.mx/2025/04/inmobiliarias-cometen-presunto-fraude-por-15-mil-mdp-en-queretaro/>
- [3] <https://www.infobae.com/americas/agencias/2026/02/20/mexico-confirma-una-investigacion-en-curso-por-una-red-de-fraude-tras-las-sanciones-de-eeuu/>
- [4] <https://planoaguascalientes.com/1118471/alertan-sobre-fraudes-inmobiliarios-en-ags>

A efecto de facilitar la comprensión de la modificación propuesta, se presenta el siguiente cuadro comparativo:

CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES	
Sin Correlativo	ARTÍCULO 448 TER.- Queda prohibida la promoción, oferta, publicidad o cualquier forma de comercialización de lotes, predios, viviendas, departamentos o unidades privativas, bajo esquemas de preventa, apartados, reservas o cualquier acto análogo, cuando no se cuente con la



	<p>autorización de venta expedida por la SEPLADE o el Municipio, según corresponda, en términos del presente Código.</p> <p>Quedan fuera de esta regulación las operaciones sobre inmuebles con registro individualizado y libertad de gravamen que no formen parte de un proceso de desarrollo en curso, conforme al Artículo 448 y 448 BIS.</p> <p>Para efectos del presente artículo, se entenderá por promoción o comercialización cualquier acto dirigido al público en general o a persona determinada que tenga por objeto colocar en el mercado los bienes señalados en el párrafo anterior, independientemente de la denominación que se le otorgue.</p> <p>Toda publicidad o medio de promoción deberá incluir de manera visible, clara y verificable el número y fecha de la autorización de venta expedida por la SEPLADE o el Municipio, según corresponda.</p> <p>La contravención a lo dispuesto en este artículo dará lugar a la imposición de medidas de seguridad, incluyendo la suspensión inmediata de la promoción o publicidad, así como a las sanciones administrativas correspondientes.</p>
<p>ARTÍCULO 451.- La SEPLADE o el Municipio podrá revocar previo al procedimiento administrativo, la autorización de venta en los siguientes casos:</p> <p>I.- a la VII.- ...</p> <p>Sin Correlativo</p>	<p>ARTÍCULO 451.- La SEPLADE o el Municipio podrá revocar previo al procedimiento administrativo, la autorización de venta en los siguientes casos:</p> <p>I.- a la VII.- ...</p> <p>VIII.- Cuando se inicie la promoción o comercialización de los bienes de manera</p>

	anticipada a la obtención de la autorización de venta, o sin exhibir en la publicidad los datos de la misma conforme a este Código.
--	---

Por lo anterior, se remite para su análisis, discusión y, en su caso, aprobación el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

ARTÍCULO ÚNICO. INICIATIVA POR LA QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 448 TER Y LA FRACCIÓN VIII DEL ARTÍCULO 451 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES, para quedar como sigue:

CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES

ARTÍCULO 448 TER.- Queda prohibida la promoción, oferta, publicidad o cualquier forma de comercialización de lotes, predios, viviendas, departamentos o unidades privativas, bajo esquemas de preventa, apartados, reservas o cualquier acto análogo, cuando no se cuente con la autorización de venta expedida por la SEPLADE o el Municipio, según corresponda, en términos del presente Código.

Quedan fuera de esta regulación las operaciones sobre inmuebles con registro individualizado y libertad de gravamen que no formen parte de un proceso de desarrollo en curso, conforme al Artículo 448 y 448 BIS.

Para efectos del presente artículo, se entenderá por promoción o comercialización cualquier acto dirigido al público en general o a persona determinada que tenga por objeto colocar en el mercado los bienes señalados en el párrafo anterior, independientemente de la denominación que se le otorgue.

Toda publicidad o medio de promoción deberá incluir de manera visible, clara y verificable el número y fecha de la autorización de venta expedida por la SEPLADE o el Municipio, según corresponda.

La contravención a lo dispuesto en este artículo dará lugar a la imposición de medidas de seguridad, incluyendo la suspensión inmediata de la promoción o publicidad, así como a las sanciones administrativas correspondientes.

ARTÍCULO 451.- La SEPLADE o el Municipio podrá revocar previo al procedimiento administrativo, la autorización de venta en los siguientes casos:


I.- a la VII.- ...

VIII.- Cuando se inicie la promoción o comercialización de los bienes de manera anticipada a la obtención de la autorización de venta, o sin exhibir en la publicidad los datos de la misma conforme a este Código.

TRANSITORIO

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

ATENTAMENTE



DIP. SALVADOR MAXIMILIANO RAMÍREZ
HERNÁNDEZ
INTEGRANTE DEL GRUPO
PARLAMENTARIO DEL PATIDO ACCIÓN
NACIONAL



DIP. JEDSABEL SÁNCHEZ MONTES
INTEGRANTE DEL GRUPO
PARLAMENTARIO DEL PATIDO ACCIÓN
NACIONAL



DIP. ARLETTE IVETTE MUÑOZ CERVANTES
INTEGRANTE DEL GRUPO
PARLAMENTARIO DEL PATIDO ACCIÓN
NACIONAL

**DIP. NANCY JEANETTE GUTIÉRREZ
RUVALCABA**
INTEGRANTE DEL GRUPO
PARLAMENTARIO DEL PATIDO ACCIÓN
NACIONAL

**DIP. HUMBERTO JAVIER MONTERO DE
ALBA**
INTEGRANTE DEL GRUPO
PARLAMENTARIO DEL PATIDO ACCIÓN
NACIONAL

DIP. ADÁN VALDIVIA LÓPEZ
INTEGRANTE DEL GRUPO
PARLAMENTARIO DEL PATIDO ACCIÓN
NACIONAL

DIP. LUIS SALVADOR ALCALÁ DURÁN
INTEGRANTE DEL GRUPO
PARLAMENTARIO DEL PATIDO ACCIÓN
NACIONAL

DIP. LUCIA DE LEÓN ÚRSUA
INTEGRANTE DEL GRUPO
PARLAMENTARIO MIXTO FUERZA POR
AGUASCALIENTES

DIP. HERIBERTO GALLEGOS SERNA
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO
MIXTO FUERZA POR AGUASCALIENTES