

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICIÓN AL ARTÍCULO 106 BIS DE LA LEY DE NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE ESTABLECER CONSTANCIA EXPRESA EN EL INSTRUMENTO CORRESPONDIENTE Y ANOTACIÓN REGISTRAL RELATIVA A LA FRONTERA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO EN LOS ACTOS TRASLATIVOS DE DOMINIO, CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES O CUALQUIER ACCIÓN URBANÍSTICA FORMALIZABLE

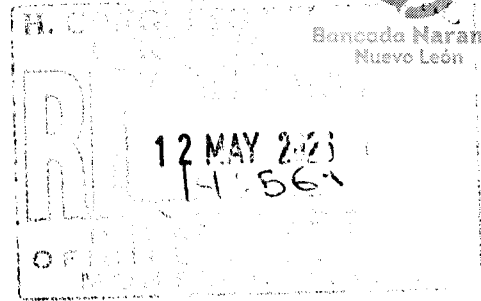
INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DE 2026

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

Mtro. Joel Treviño Chavira
Oficial Mayor



**C. DIP. ITZEL SOLEDAD CASTILLO ALMANZA
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN
P R E S E N T E.-**



El suscrito **DIPUTADO GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO**, integrante del Grupo Legislativo de Movimiento Ciudadano de la Septuagésima Séptima Legislatura al Honorable Congreso del Estado de Nuevo León, en ejercicio de las atribuciones establecidas en los artículos 87 y 88 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Nuevo León, así como en los diversos 102, 103 y 104 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, acudo ante esta Soberanía a presentar la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA LA LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, bajo el tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La planeación del territorio y el desarrollo urbano ordenado no se agotan en los planes y programas que aprueban las autoridades; se materializan, día a día, en los actos concretos mediante los cuales las personas adquieren, venden, gravan o transforman inmuebles. Cada escritura de compraventa, cada constitución de derecho real, cada acto urbanístico protocolizado ante Notario, contribuye a definir el perfil de nuestras ciudades y el destino del patrimonio de las familias nuevoleonesas.

En ese proceso, la figura del Notariado ocupa un lugar clave. El Notario no solo da fe de la voluntad de las partes, sino que actúa como garante de la seguridad jurídica, verificando que los actos se ajusten a la ley, que el inmueble esté debidamente inscrito y que la información esencial para la toma de decisiones conste con claridad en el instrumento correspondiente. Si el Estado ha definido una Frontera Estatal de Desarrollo Urbano para contener la expansión desordenada, orientar la provisión de infraestructura y reducir riesgos urbanos y ambientales, esa información no puede quedar al margen de la función notarial.

Quien adquiere un inmueble suele confiar en que, al acudir con un Notario, obtendrá no solo una escritura formalmente válida, sino también una explicación suficiente de los elementos jurídicos y fácticos relevantes para su decisión. Sin embargo, hoy la ubicación de ese inmueble respecto de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano no siempre forma parte de la información revisada y asentada de manera expresa en el instrumento. Ello deja a las personas expuestas a riesgos que podrían haberse prevenido: compra de predios en zonas sin perspectiva de servicios, inversiones en áreas no previstas para desarrollo urbano, o conflictos futuros con la regulación territorial.

La adición del artículo 106 Bis a la Ley del Notariado del Estado de Nuevo León busca precisamente cerrar esa brecha. Se propone establecer la obligación de que, en los actos traslativos de dominio, en la constitución de derechos reales y en cualquier acción urbanística formalizable, el Notario verifique la anotación registral relativa a la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano y deje constancia expresa de ello en la escritura o instrumento correspondiente. De esta

manera, se genera un puente claro entre la información contenida en el Registro y la función asesora y fedataria del Notariado.

Esta obligación no crea nuevas restricciones al uso del suelo ni modifica el contenido de los derechos reales; tiene un carácter esencialmente informativo y preventivo. Al exigir que se revise la anotación registral y que se haga constar su resultado, se fortalece la transparencia hacia los otorgantes, se eleva el estándar de diligencia en la función notarial y se contribuye a que cada operación inmobiliaria se realice con pleno conocimiento de la realidad territorial del inmueble. En otras palabras, se protege el patrimonio de las personas, se reduce la asimetría de información y se desincentivan, desde el origen, proyectos que pretendan desarrollarse al margen de la planeación urbana.

Adicionalmente, este ajuste normativo refuerza la coherencia del sistema jurídico local, al articular la Ley del Notariado con las disposiciones sobre ordenamiento territorial, desarrollo urbano y registro público de la propiedad. La Frontera Estatal de Desarrollo Urbano deja de ser un dato técnico aislado para convertirse en un elemento visible en el momento en que se toman las decisiones más relevantes sobre el destino de cada inmueble. Con ello, se consolida una lógica de corresponsabilidad en la que autoridades, notariado, desarrolladores y ciudadanos comparten la tarea de construir un crecimiento urbano más ordenado, justo y sostenible.

Por todo lo anterior, y con el firme propósito de robustecer la seguridad jurídica, la transparencia en las operaciones inmobiliarias y la eficacia de la planeación territorial, se somete a consideración de esta Honorable Soberanía el presente proyecto de:

DECRETO

ÚNICO.- Se adiciona el artículo 106 BIS de la LEY DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, para quedar como sigue:

Artículo 106 BIS.- En los actos traslativos de dominio, constitución de derechos reales o cualquier acción urbanística formalizable, el Notario deberá verificar la anotación registral relativa a la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano y dejar constancia expresa en el instrumento correspondiente.

TRANSITORIOS

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

Monterrey, Nuevo León a la fecha de su presentación


GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO

INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA
SEPTUAGÉSIMA SÉPTIMA LEGISLATURA AL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE
NUEVO LEÓN

