

H. Congreso del Estado de Nuevo León



LXXVII Legislatura

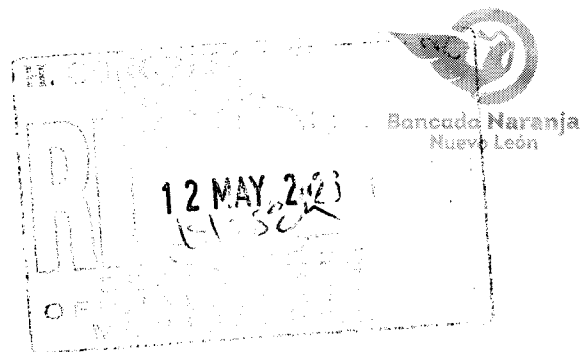
PROMOVENTE: C. DIP. GLEN ALAN VILLARREAL ZAMBRANO, INTEGRANTE DEL GRUPO LEGISLATIVO DE MOVIMIENTO CIUDADANO DE LA LXXVII LEGISLATURA.

ASUNTO RELACIONADO: MEDIANTE EL CUAL PRESENTA INICIATIVA DE REFORMA POR ADICIÓN DEL ARTÍCULO 9 BIS DE LA LEY DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN, EN MATERIA DE INCORPORACIÓN POR PARTE DEL INSTITUTO DE UNA ANOTACIÓN INFORMATIVA EN EL FOLIO REAL QUE INDIQUE SU UBICACIÓN RESPECTO DE LA FRONTERA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTES

INICIADO EN SESIÓN: 13 DE MAYO DE 2026

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

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 INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, bajo el tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Uno de los mayores retos del desarrollo urbano contemporáneo es cerrar la brecha entre la información técnica con la que planean las autoridades y la información efectiva con la que toman decisiones las personas, las empresas y las familias. En Nuevo León, la delimitación de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano se ha convertido en un instrumento clave para ordenar el crecimiento de nuestras ciudades, contener la expansión descontrolada y reducir los costos sociales, ambientales y económicos del desarrollo disperso. Sin embargo, esa frontera, tan relevante en la planeación, sigue siendo prácticamente invisible para quien adquiere o financia un inmueble.

Quien compra una casa, un terreno o un predio para invertir su patrimonio, difícilmente tiene a su alcance, de forma clara y directa, la información sobre si ese inmueble se ubica dentro o fuera de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano. Esa opacidad genera asimetrías de información, incrementa los riesgos para las familias y pequeños inversionistas, y puede propiciar decisiones que, con el paso de los años, se traducen en fraccionamientos aislados, falta de servicios, dificultades para regularizar, encarecimiento de la infraestructura y, en última instancia, en una ciudad más desigual y más costosa de mantener.

El Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León es la institución encargada de dar certeza, publicidad y seguridad jurídica sobre la situación real de los inmuebles. Si el Registro da fe de quién es propietario, de qué gravámenes existen y de qué actos se han realizado sobre un bien, es natural que también pueda informar, de manera sencilla y transparente, si ese inmueble se encuentra dentro o fuera del perímetro de desarrollo urbano definido por el propio Estado. No se trata de crear nuevos derechos, ni de imponer restricciones adicionales, sino de acercar a la ciudadanía una información que hoy existe, pero que está fragmentada o es difícil de consultar para el común de las personas.

La adición del artículo 9 Bis a la Ley del Instituto Registral y Catastral del Estado de Nuevo León tiene precisamente ese propósito: establecer que, en el folio real de cada inmueble, se incorpore una anotación informativa sobre su ubicación respecto de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano vigente. Esta anotación se concibe, expresamente, con carácter declarativo e informativo, no constitutivo de derechos, de manera que no altera la naturaleza jurídica del bien,

ni modifica la titularidad ni los gravámenes existentes; simplemente hace visible, para cualquier interesado, un dato territorial de alto impacto para la toma de decisiones.

Con ello, se fortalece la protección del patrimonio de las familias, pues quien adquiera un inmueble podrá conocer, desde el propio folio registral, si se encuentra en un área reconocida como parte del desarrollo urbano ordenado o en una zona que, por definición, enfrenta mayores incertidumbres en cuanto a servicios, infraestructura y regulaciones futuras. A su vez, se envía una señal de corresponsabilidad a los desarrolladores e inversionistas, quienes no podrán alegar desconocimiento sobre la situación del suelo que pretenden urbanizar, y verán reforzada la lógica de planear sus proyectos dentro de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano y conforme a los instrumentos de ordenamiento vigentes.

La actualización de esta anotación cada vez que se modifique la delimitación oficial de la Frontera asegura que la información contenida en el folio real evolucione junto con la realidad territorial del Estado. De esta forma, el Instituto Registral y Catastral se consolida como un verdadero nodo de información estratégica, donde convergen no solo los datos jurídicos del inmueble, sino también elementos esenciales para la planeación, la inversión responsable y la prevención de conflictos urbanos futuros.

En suma, la presente iniciativa no crea nuevas cargas, no invade competencias y no limita la autonomía municipal; por el contrario, complementa los esfuerzos de planeación y ordenamiento territorial al colocar en el corazón de la seguridad jurídica registral un dato clave para el desarrollo urbano sostenible. Hacer visible la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano en cada folio real es una apuesta por la transparencia, por la responsabilidad compartida y por la protección del patrimonio de las y los nuevoleonenses.

Por todo lo anterior, y convencido de que la claridad en la información registral es una herramienta fundamental para construir ciudades más ordenadas, justas y sustentables, se somete a consideración de esta Soberanía la presente iniciativa de:

DECRETO

ÚNICO.- Se adiciona el artículo 9 BIS de la **LEY DEL INSTITUTO REGISTRAL Y CATASTRAL DEL ESTADO DE NUEVO LEÓN**, para quedar como sigue:

Artículo 9 Bis.- El Instituto deberá incorporar en el folio real correspondiente a cada inmueble una anotación informativa que indique su ubicación respecto de la Frontera Estatal de Desarrollo Urbano vigente conforme a la legislación aplicable.

Dicha anotación tendrá carácter declarativo e informativo, no constitutivo de derechos, y deberá actualizarse cuando se modifique la delimitación oficial de la Frontera.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- 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 DE
NUEVO LEÓN
LXXVII LEGISLATURA



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

