



GOBIERNO DEL ESTADO
DE YUCATÁN
PODER EJECUTIVO

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER LEGISLATIVO
SECRETARÍA GENERAL

RECIBIDO
12 AGO 2024

MÉRIDA, YUCATÁN, MÉXICO.

HORA: 13:02 h

FIRMA: [Firma manuscrita]

Mérida, Yucatán, a 24 de junio de 2024.

H. Congreso del Estado de Yucatán

Iniciativa para modificar la Ley del Notariado del Estado de Yucatán

Exposición de motivos:

El notario público, al ser el depositario de la fe pública por parte del Estado, tiene la responsabilidad de actuar conforme a la ley en todo momento, asegurándose de que el acto a celebrar reúna los elementos y requisitos de validez que contemplen los ordenamientos jurídicos aplicables a cada uno.

En este orden de ideas, el 28 de noviembre de 2016 se publicó, en el Diario Oficial de la Federación, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que tiene un enfoque en el cumplimiento de la garantía del derecho al acceso al desarrollo urbano.

Por lo anterior, la ley general en comento mandata, en sus artículos 62 y 112, la obligación de los notarios públicos de cerciorarse de que los predios cuentan con las autorizaciones en materia de desarrollo urbano e, incluso, anexarlas a las escrituras públicas, de manera que se evite la modalidad de fraude inmobiliario, en la que las personas adquieren predios con la expectativa de habitarlos, pero que nunca serán alcanzados por los bienes y servicios públicos, al no encontrarse en los planes y programas correspondientes.

Concatenado con lo anterior, el 3 de enero de 2024 se publicó, en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán, el Decreto 721/2023 por el que, entre otras, se modificó la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

Ahora bien, el decreto referido, mediante la adición del artículo 26 quinquies a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, estableció, entre otros, la obligación de los notarios públicos de verificar que en el avalúo se señale expresamente que el desarrollo inmobiliario ha cumplido con la habitabilidad como requisito previo para la celebración de la escritura pública respectiva.

Aunado a lo anterior, el decreto en comento contempla, en su artículo tercero transitorio, la obligación normativa de expedir las leyes correspondientes y realizar las modificaciones necesarias a la legislación secundaria, para armonizarla a las disposiciones de ese decreto, en un plazo de ciento ochenta días naturales contado a partir de su entrada en vigor.



GOBIERNO DEL ESTADO
DE YUCATÁN
PODER EJECUTIVO

En consecuencia, es necesario modificar la Ley del Notariado del Estado de Yucatán, para establecer la obligación que tiene el notario público relativa a la revisión del avalúo correspondiente, donde se hizo constar la determinación de la habitabilidad del predio que es objeto del instrumento jurídico por el que se formalice la traslación de dominio en una primera compraventa, respecto a los predios de cualquier desarrollo inmobiliario, con el fin de que por medio de este se provea de certeza jurídica al propietario adquirente de dichos predios, asegurando que su patrimonio cuenta con las condiciones mínimas para constituir una vivienda y, bajo esa misma óptica, se establezcan nuevos mecanismos que garanticen el cumplimiento que emana de la Carta Magna, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y su homóloga estatal de garantizar a los ciudadanos el acceso a servicios públicos con protección a sus derechos, pero asumiendo sus responsabilidades.

De igual manera, se adecúa una referencia que se hacía al ya desaparecido Consejo de Notarios, actualizándola al Colegio Notarial de Yucatán, homologándolo al resto de la ley vigente.

Finalmente, esta iniciativa cuenta con un artículo transitorio, el cual plantea la entrada en vigor del decreto, el día de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán y respecto a la adición del artículo 101 Bis, que lo hará en la fecha en que entre en vigor la reforma en materia de desarrollos inmobiliarios, conforme a lo previsto en el transitorio segundo, párrafo primero, del Decreto 721/2023 por el que se modifica la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano.

En razón de lo expuesto y en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 35, fracción II, de la Constitución Política del Estado de Yucatán, someto a su consideración la siguiente:

Iniciativa para modificar la Ley del Notariado del Estado de Yucatán

Artículo único. Se reforma: el párrafo segundo del artículo 50 y **se adiciona:** el artículo 101 bis, ambos a la Ley del Notariado del Estado de Yucatán, para quedar como sigue:

Artículo 50.- ...



GOBIERNO DEL ESTADO
DE YUCATÁN
PODER EJECUTIVO

Esta hoja de firmas forma parte de la Iniciativa para modificar la Ley del Notariado del Estado de Yucatán.

Los notarios públicos están obligados, dentro de los diez días siguientes a su protesta o a la fecha en que cambien su residencia o domicilio, a comunicar la dirección de la oficina de su notaría pública al Colegio Notarial de Yucatán y al Poder Ejecutivo del Estado, quien a su vez, la difundirá a través del Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán.

Artículo 101 BIS.- En la primera compraventa de los predios que provengan de un desarrollo inmobiliario, será obligación de los notarios públicos verificar que en el avalúo se señale expresamente que el desarrollo inmobiliario ha cumplido con la habitabilidad como requisito previo para la celebración de la escritura pública respectiva, en términos de lo establecido en el artículo 26 quinquies de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

Artículo transitorio

Único. Entrada en vigor

Este decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán, a excepción de lo previsto en el artículo 101 Bis que lo hará en el plazo en que lo haga la reforma a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, conforme a lo señalado en el primer párrafo del artículo transitorio segundo del Decreto 721/2023 que modifica la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán, en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el 3 de enero de 2024.

Atentamente

Lic. Mauricio Vila Dosal
Gobernador del estado de Yucatán

Abog. María Dolores Fritz Sierra
Secretaria general de Gobierno