



# Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVIII/DCOSPDMU/04

**H. CONGRESO DEL ESTADO  
P R E S E N T E . -**

**DECRETO No.  
LXVIII/AUIEN/0308/2025 I P.O.  
MAYORÍA**

La Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 64, fracción II de la Constitución Política, 7, párrafo tercero, 87, 88 y 111 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; 80 y 81 del Reglamento Interior y de Prácticas Parlamentarias del Poder Legislativo, todos ordenamientos del Estado de Chihuahua, somete a la consideración de este Alto Cuerpo Colegiado el presente Dictamen, elaborado con base a los siguientes:

### ANTECEDENTES

I.- Con fecha veintitrés de diciembre del año dos mil veinticuatro, la Gobernadora Constitucional del Estado de Chihuahua, Mtra. María Eugenia Campos Galván, presentó ante esta Soberanía, Iniciativa con carácter de decreto, por medio de la cual solicita se autorice al Poder Ejecutivo del Estado para que, a través de la Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado, enajene a título oneroso a favor de la persona moral denominada Enalte Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., el predio identificado como manzana 22, lote 1 del Fraccionamiento Residencial El León, de esta ciudad de Chihuahua, con una superficie de 53,154.240 metros cuadrados.

II.- La Presidencia del H. Congreso del Estado, en uso de las facultades que le confiere el artículo 75, fracción XIII de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, el tres

---

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVIII/DCOSPDMU/04

de enero del año dos mil veinticinco, tuvo a bien turnar a quienes integran la Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana la Iniciativa de mérito, a efecto de proceder a su estudio, análisis y elaboración del correspondiente dictamen.

III.- La Exposición de Motivos de la Iniciativa en comento, se sustenta básicamente en los siguientes argumentos:

“Mediante Decreto número 170-87 P.E. II, de la Quincuagésima Quinta Honorable Legislatura del Estado de Chihuahua, publicado en la edición número 63 del Periódico Oficial del Estado, el día sábado 08 de agosto de 1987, fue expedida la Ley del Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua, por la cual se creó el organismo público descentralizado con personalidad jurídica, competencia y patrimonio propios denominado “Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua”.

Así mismo, mediante Decreto número 363/05 I P.O., publicado el 21 de enero de 2006 en el Periódico Oficial del Estado, fue expedida la Ley de Vivienda del Estado de Chihuahua.

Posteriormente, mediante Decreto número 760/2012 II P.O. de la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Chihuahua, publicado en el Periódico Oficial del Estado el 26 de mayo de 2012, fue emitida la Ley de Vivienda del Estado de Chihuahua, por medio de la cual se creó la “Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura”, como un organismo público descentralizado, sectorizado a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, con personalidad jurídica y patrimonio propios.

Conforme al artículo cuarto transitorio del referido Decreto 760/2012 II P.O., se estableció que los bienes muebles e inmuebles, derechos,

---

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVIII/DCOSPDMU/04

recursos financieros y demás activos con los que operaba el Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua hasta el momento de la vigencia de ese Decreto, serían transferidos en ese acto como patrimonio del organismo público descentralizado denominado Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura de Chihuahua, en conjunto con los recursos presupuestales y financieros que la Secretaría de Hacienda le asignara.

En cumplimiento del objeto general de la Ley de Vivienda del Estado de Chihuahua, la Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado de Chihuahua establece y regula las políticas de vivienda en el Estado de Chihuahua, en congruencia con las diversas disposiciones económicas, sociales y urbanas para el desarrollo integral y sustentable del estado, con el fin de asegurar el cumplimiento del derecho a la vivienda que establece el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En términos de lo dispuesto por el artículo 12 fracción XIX, de la Ley de Vivienda del Estado de Chihuahua, la Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado de Chihuahua, tiene como objeto específico, entre otros, comercializar los inmuebles producto de las acciones de suelo y vivienda, gozando de la facultad de adquirir, enajenar, arrendar, permutar o realizar cualquier contrato traslativo de dominio o de uso sobre dichos inmuebles, de acuerdo con la autorización de su Junta de Gobierno.

Por su parte, el Comité de Patrimonio Inmobiliario del Estado, conforme a lo establecido por el artículo 104, fracción I, de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua, conoce y autoriza las solicitudes de enajenaciones, adquisiciones, desincorporaciones, destinos, expropiaciones, permutas, donaciones, comodatos, concesiones y los demás actos jurídicos que incidan en el patrimonio inmobiliario de su competencia.

---

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

**LXVIII/DCOSPDMU/04**

En ese tenor, la Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado de Chihuahua es propietaria y actualmente se encuentra en posesión del bien inmueble identificado como Manzana 22, Lote 1, con una superficie de 53,154.240 metros cuadrados del Fraccionamiento Residencial el León, mismo que se segrega de uno de mayor superficie, de esta ciudad de Chihuahua, bajo la inscripción 42 folio 42 libro 3841 sección primera del Registro Público de la Propiedad para este Distrito Judicial Morelos.

No obstante, se hace notar que la inscripción y registro del bien antes citado aparece a nombre del entonces Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua, por lo que el mismo, en su momento, fue transferido como patrimonio del organismo público descentralizado denominado Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado de Chihuahua, de conformidad con el artículo transitorio mencionado con antelación.

El bien inmueble mencionado, para su mayor identificación cuenta con el siguiente cuadro de construcción:

El lote de terreno motivo de la presente iniciativa no cuenta con construcción e instalación alguna, ni se encuentra destinado a un servicio público o afecto a una colectividad, de ahí que con apego a lo establecido en el artículo 40 fracciones II y V de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua, se determina que es un bien de dominio privado. Derivado de lo anterior, de conformidad con lo establecido por los artículos 44 y 77 fracción I, de la citada ley, el lote de terreno puede ser objeto de todos los contratos que regula el derecho común y la enajenación puede darse de forma onerosa.

Ahora bien, luego de enunciar los fundamentos y cuestiones fácticas que anteceden, se tiene que mediante escrito de fecha 08 de noviembre de 2023, suscrito por el Licenciado Guillermo Velázquez

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVIII/DCOSPDMU/04

Gómez, representante legal de Enalte Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., dirigido a la Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura de Chihuahua, manifestó su interés por la adquisición del predio que denominó Leones, ubicado en av. Club de Leones S/N, con una superficie de 53,154.24 metros cuadrados, con clave catastral 610-022-001.

Ante el interés manifiesto del solicitante sobre la adquisición del terreno identificado en el segmento que precede, con fecha 12 de agosto de 2024, se procedió a realizar el avalúo colegiado, que arrojó un valor comercial de \$47,440,159.20 (Cuarenta y siete millones cuatrocientos cuarenta mil ciento cincuenta y nueve pesos 20/100 m.n.).

En fecha 22 de julio de 2024 sesionó el Comité de Enajenaciones, Depuración y Comodatos de Bienes de la Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado de Chihuahua, donde se sometió a consideración la aprobación de la autorización de la enajenación del bien inmueble previamente identificado, ubicado en el Residencial el León, con una superficie de 53,154.240 metros cuadrados emitiéndose el acuerdo en los términos siguientes:

“...  
-----

-----ACUERDO SE OO5-----  
-----

EN TÉRMINOS DE LO ESTABLECIDO POR EL ARTÍCULO 12 FRACCIÓN XIX DE LA LEY DE VIVIENDA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA SE AUTORIZA LA ENAJENACIÓN A TÍTULO ONEROSO A FAVOR DE LA MORAL ENALTE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V., DE LA MANZANA 22, LOTE 1 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL EL LEÓN, EN ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA CON UNA SUPERFICIE DE 53,154.240 METROS CUADRADOS, MISMOS QUE SE CONTIENEN EN LA ESCRITURA PÚBLICA CON LA INSCRIPCIÓN 42 FOLIO 42 LIBRO 3841 SECCIÓN PRIMERA DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, POR UN IMPORTE TOTAL DE \$47,500,000.00

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

**LXVIII/DCOSPDMU/04**

(CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.),  
PAGADEROS CONFORME AL ESQUEMA DE PAGO PRESENTADO POR LA  
MORAL ENALTE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.  
...”.

Con posterioridad, en fecha 01 de agosto de 2024, tuvo verificativo reunión de la Junta de Gobierno de la Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado de Chihuahua, en el orden del día correspondiente se enlistó y se sometió a consideración autorización de enajenación a título oneroso, del bien inmueble del Fraccionamiento Residencial el León, de esta ciudad de Chihuahua con una superficie de 53,154.240 metros cuadrados, habiéndose aprobado en los términos siguientes:

“... ”

ACUERDO/04/EXTRAORDINARIO/2024.

SE AUTORIZA LA ENAJENACIÓN A TÍTULO ONEROSO A FAVOR DE LA MORAL ENALTE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V., DE LA MANZANA 22, LOTE 1 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL EL LEÓN, DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA CON UNA SUPERFICIE DE 53,154.240 METROS CUADRADOS, MISMOS QUE SE CONTIENEN EN LA ESCRITURA PÚBLICA CON LA INSCRIPCIÓN 42 FOLIO 42 LIBRO 3841 SECCIÓN PRIMERA DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, POR UN IMPORTE TOTAL DE \$47,500,000.00 (CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.), SUJETO A LAS SIGUIENTES TRES CONDICIONES: PACTAR UN MAYOR ENGANCHE, UN PLAZO DE 24 MESES PARA PAGO Y UN INTERÉS ANUAL DEL TIIE+3 PUNTOS PORCENTUALES.

...”.

En fecha 07 de agosto de 2024, el C. Lic. Oscar Ricardo Mendiola Ontiveros, Director de Asuntos Jurídicos del organismo público descentralizado antes citado, emitió dictamen estimando jurídicamente procedente la autorización para la enajenación del bien inmueble identificado como Manzana 22, Lote 1 del

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

### LXVIII/DCOSPDMU/04

Fraccionamiento Residencial el León, de esta ciudad de Chihuahua, con una superficie de 53,154.240 metros cuadrados, mismos que se contienen en la escritura pública con la inscripción 42 folio 42 libro 3841 sección primera Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos; quedando condicionado dicho dictamen a la previa autorización de los órganos competentes y el cumplimiento de las disposiciones jurídicas señaladas en el cuerpo del dictamen y que una vez que el bien antes mencionado haya sido objeto de las autorizaciones correspondientes, se estaría en posibilidad de realizar la enajenación mediante contrato de compraventa, cuyo recurso económico se tendrá que destinar al cumplimiento de los objetivos de la COESVI.

Finalmente, en la Segunda Sesión Ordinaria del año 2024, del Comité de Patrimonio Inmobiliario del Estado de Chihuahua, celebrada el día 14 de agosto de 2024, en lo que resulta de interés, conforme el oficio CPI/051/2024, se acordó lo siguiente:

“ACUERDO: SE AUTORIZA A LA COMISIÓN ESTATAL DE VIVIENDA, SUELO E INFRAESTRUCTURA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA PARA QUE ENAJENE A TÍTULO ONEROSO EN FAVOR DE LA MORAL ENALTE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V., EL LOTE 1, CON UNA SUPERFICIE DE TERRENO DE 53,154.240 METROS CUADRADOS DE LA MANZANA 22 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL EL LEÓN ETAPA I, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA; LOTE INSCRITO EN MAYOR SUPERFICIE BAJO EL NÚMERO 42, A FOLIOS 42, DEL LIBRO 3841 DE LA SECCIÓN PRIMERA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS; POR UN PRECIO DE \$47,500,000.00 (CUARENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS 00/100 M.N.). LO ANTERIOR PARA DESARROLLAR FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES.”.

Ahora bien, conforme al artículo 45 de la Ley de Bienes del Estado de Chihuahua, se deben colmar ciertos requisitos para la enajenación directa de un bien de dominio privado, que a saber son:

---

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVIII/DCOSPDMU/04

- I. Acreditar la propiedad del inmueble que se pretende enajenar.
- II. Presentar la descripción y ubicación exacta del inmueble, con el plano catastral correspondiente y fotografías recientes.
- III. Presentar el valor catastral del inmueble, así como un avalúo comercial con una antigüedad no mayor a un año, elaborado de forma colegiada por al menos tres valuadores certificados.
- IV. Especificar en favor de quién se va a enajenar.

Respecto al cumplimiento de la fracción I en cita, tal y como se asentó en el párrafo antepuesto, la Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado de Chihuahua es propietaria y actualmente se encuentra en posesión del bien inmueble motivo de la pretensión de adquisición, lo cual se acredita mediante la escritura pública número 5066, volumen 194, otorgada , el día 14 de septiembre de 2004, en la Notaría Pública número 24, cuyo titular, en aquel entonces, era el Licenciado Leobardo Meza Santini para el Distrito Judicial Morelos, inscrita bajo la inscripción 42 folio 42 libro 3841 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos.

Tocante a colmar el contenido de la fracción II de aquél precepto jurídico, se cuenta con la descripción y ubicación exacta del inmueble, lo cual se demuestra con el plano catastral correspondiente y fotografías recientes; mismos que se pueden visualizar en el avalúo comercial colegiado que como requisito diverso también es exigible.

Relativo a satisfacer el requisito de la fracción III del artículo antedicho, se acompañan avalúos, uno que revela el valor catastral del inmueble y otro que deja ver el valor comercial con las condicionantes de ley.

---

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

**LXVIII/DCOSPDMU/04**

Con relación al último requisito, inmerso en la fracción IV, del artículo precitado, la enajenación se pretende realizar a favor de la persona moral Enalte Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.

Así que, a manera de complemento en la atención a los criterios para la venta de bienes inmuebles de dominio privado de manera directa para una persona determinada, se indica que se utilizó el criterio de economía, ya que en el particular, luego de que el solicitante mostrara interés en adquirir el lote de terreno que ocupa esta iniciativa, se busca obtener el mayor beneficio económico posible con la encomienda de destinar recursos adicionales al cumplimiento de los objetivos del organismo, implicando ello una administración recta y prudente de los bienes; eficiencia, puesto que en el caso particular y conforme a los procedimientos que se han descrito en esta iniciativa, los cuales se tienen por enunciados en este momento, se aplicaron una serie de medidas cuyo objeto fue realizar un trabajo de calidad y excelencia en cuanto a la integración pormenorizada y detallada en la elaboración y contenido de planos, avalúos, dictámenes, revisiones de campo y demás, todas encaminadas para que en el proceso de enajenación a título oneroso a favor del solicitante, se cumpliera así con la función encomendada de manera sobresaliente, clara, sencilla y transparente; imparcialidad, ya que atendiendo a criterios objetivos de decisión, en la que no existió preferencia o inclinación, influencia de sesgos, prejuicios o tratos diferenciados por razones inapropiadas en favor o en contra de persona determinada para la enajenación a título oneroso del lote que nos ocupa, fue que se integró el expediente correspondiente, para finalmente concluir que, al haber un único solicitante y éste mostrado su interés de adquirirlo mediante la entrega de la cantidad de dinero fijada a partir de un avalúo colegiado y autorizado, de manera ecuaníme se determina conceder la autorización para la enajenación del lote a título oneroso en favor del solicitante; y, honradez, puesto que toda la actuación respecto a la integración del expediente que se pretende enajenar a título oneroso, se desarrolló

---

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVIII/DCOSPDMU/04

con rectitud o probidad, cumpliendo con las directrices legales y la normatividad, puesto que se fijó el valor del lote de terreno tomando en cuenta el avalúo comercial con una antigüedad no mayor a un año, elaborado de forma colegiada por al menos tres valuadores certificados, el cual se aprobó por las áreas técnicas, jurídicas y administrativas de la Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado de Chihuahua.

En dicho orden de ideas, se tiene como sustento que el objeto general de la Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado de Chihuahua, es contribuir para que las familias del estado cuenten con vivienda digna y decorosa, sin que pase desapercibido que para lograr dicho objeto se debe contar con mayores recursos económicos de los que actualmente tiene asignados y una de las formas de contar con mayores recursos financieros, es a través de la celebración de contratos de compraventa sobre los inmuebles que se encuentren dentro del patrimonio de la Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado de Chihuahua, en el entendido de que los recursos económicos que se obtengan por dicha operación, deben ser destinados al cumplimiento de los objetivos de dicha institución.

Por su parte, el Plan Estatal de Desarrollo 2022 — 2027, en el eje tres, denominado "Ordenamiento territorial moderno y sustentable", en el tema de vivienda digna y de calidad, establece como estrategia el facilitar el acceso a la vivienda digna y decorosa de las familias chihuahuenses, prioritariamente a aquellas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, o que no tengan acceso a esquemas de financiamiento convencional; para ello como entre las líneas de acción se prevé implementar instrumentos financieros que faciliten el acceso a la vivienda que puedan incluir créditos, subsidios de los tres niveles de gobierno y apoyos de instituciones no gubernamentales enfocados de manera prioritaria a población en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, o que no tengan acceso a

---

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVIII/DCOSPDMU/04

esquemas de financiamiento convencional e implementar programas para el mejoramiento, ampliación y/o rehabilitación de viviendas, así como del entorno urbano, de manera prioritaria en zonas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, mediante el uso sustentable de recursos naturales priorizando el interés social, cultural y ambiental.

Pues bien, para lograr dichos objetivos de la Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado de Chihuahua, es incuestionable que se debe contar, de ser posible, con recursos económicos adicionales de los que tenga asignados para facilitar el que las familias cuenten con una vivienda digna y decorosa, y así abonar al cumplimiento de los objetivos establecidos en la ley y en el Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027.”

**IV.-** Ahora bien, al entrar al estudio y análisis de la Iniciativa en comento, quienes integramos la Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana, formulamos las siguientes:

### CONSIDERACIONES

#### **I.- Competencia.**

Al analizar las facultades competenciales de este Alto Cuerpo Colegiado, no encontramos impedimento alguno para conocer el presente asunto.

#### **II.- Introducción.**

Como ha quedado asentado en el apartado anterior, la iniciativa presentada por el Titular del Ejecutivo del Estado tiene como objeto solicitar a este Congreso la autorización para que, a través de la Comisión

---

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVIII/DCOSPDMU/04

Estatutal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado, enajene a título oneroso a favor de la persona moral denominada Enalte Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V., el bien inmueble identificado como Manzana 22, Lote 1, con una superficie de 53,154.240 metros cuadrados del Fraccionamiento Residencial el León, mismo que se segrega de uno de mayor superficie, de esta ciudad de Chihuahua, bajo la inscripción 42 folio 42 libro 3841 sección primera del Registro Público de la Propiedad para este Distrito Judicial Morelos.

### III.- Marco Constitucional.

Previo al análisis que de los presentes se hizo, es importante destacar que se revisó sobre el mismo aspecto competencial, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en lo general y en lo particular el contenido y efectos de los artículos 73 y 124, para evitar invasión de esferas competenciales y verificar las facultades concurrentes en la materia; así como el Buzón Legislativo Ciudadano de este Honorable Congreso del Estado, sin que se encontraran comentario u opiniones a ser analizadas en este momento, por lo que procederemos a motivar nuestra resolución.

Esta soberanía cuenta con las atribuciones para resolver el presente Asunto con fundamento en lo establecido en el artículo 64, fracción XXX de la Constitución Política del Estado de Chihuahua, que prevé la facultad para resolver acerca de la disposición o gravamen de los bienes inmuebles del Estado, para lo cual se deberá establecer la forma de su enajenación. Ahora bien, es importante señalar que, para el caso en concreto, resultan aplicables las disposiciones relativas al régimen patrimonial del Estado que

---

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVIII/DCOSPDMU/04

se encuentran vigentes en la Ley de Bienes del Estado, publicada en el Periódico Oficial el 12 de febrero de 2020.

Por otra parte, se verificó las atribuciones de la Iniciadora derivadas de los artículos 68, fracción II y 93, fracción VI de la Constitución Política del Estado de Chihuahua.

### IV.- Contexto Legal

En ese sentido, el artículo 4 de la Ley de Bienes señala que, por su régimen jurídico de dominio, los bienes que integran el patrimonio del Estado se clasifican en bienes del dominio público y bienes del dominio privado; para lo cual se establece en los subsecuentes numerales 15, 16, 17 y 40 los supuestos que deberán observarse para tal efecto.

Para el caso que nos ocupa, atendiendo la naturaleza del inmueble en cuestión, tenemos que este cumple con las características descritas por las fracciones I y II del artículo 40 de la Ley de Bienes, en consecuencia, se trata de un bien inmueble de dominio privado. Con base en lo anterior, dicho bien puede ser objeto de todos los contratos que regula el derecho común, según los términos del numeral 44 del mismo ordenamiento, por lo que su enajenación podrá realizarse a través de subasta pública o por enajenación directa.

Asimismo, de la propuesta en estudio se desprende que la intención del Ejecutivo Estatal es llevar a cabo la enajenación con una persona moral en específico, por lo que la citada Ley de Bienes, en su artículo 45, dispone

---

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVIII/DCOSPDMU/04

que la enajenación directa procederá cuando exista justificación de que esta debe realizarse con una persona o institución determinada, lo cual deberá fundarse y motivarse en criterios de economía, eficiencia, imparcialidad y honradez. Para este caso, la norma referida establece que dicha enajenación solo podrá hacerse una vez obtenida la autorización del Congreso del Estado, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- I. Acreditar la propiedad del inmueble que se pretende enajenar.
- II. Presentar la descripción y ubicación exacta del inmueble, con el plano catastral correspondiente y fotografías recientes.
- III. Presentar el valor catastral del inmueble, así como su avalúo comercial con una antigüedad no mayor a un año, elaborado de forma colegiada.
- IV. Especificar en favor de quién se va a enajenar.

Bajo este contexto, el Ejecutivo Estatal, en el ejercicio de sus atribuciones, debe solicitar ante esta Soberanía la autorización correspondiente al inmueble, para lo cual deberá anexar toda la información y documentación necesaria a fin de que el Poder Legislativo pueda proceder a su resolución.

### V.- Pertinencia Objetiva:

---

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVIII/DCOSPDMU/04

Según lo expuesto por la parte Iniciadora, el objetivo por el que se promueve la petición es contribuir para que las familias del estado cuenten con vivienda digna y decorosa, sin que pase desapercibido que para lograr dicho objeto se debe contar con mayores recursos económicos de los que actualmente tiene asignados y una de las formas de contar con mayores recursos financieros, es a través de la celebración de contratos de compraventa sobre los inmuebles que se encuentren dentro del patrimonio de la Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado de Chihuahua, en el entendido de que los recursos económicos que se obtengan por dicha operación, deben ser destinados al cumplimiento de los objetivos de dicha institución.

Es entonces, la solicitud del Poder Ejecutivo, según la exposición de motivos de la Iniciativa de marras, coherente con la acción propuesta.

Ahora bien, la propuesta misma es, por su naturaleza un acto formalmente legislativo, pero materialmente administrativo, lo cual delimita a esta Soberanía a las facultades que le son requeridas estrictamente a comprobar que se cumplan los requisitos que le exige la Ley de Bienes para la enajenación de bienes privados del Gobierno del Estado de Chihuahua.

### **VII.- Pertinencia en caso concreto.**

Ahora bien, es importante hacer constar que, una vez realizado el análisis respecto a la iniciativa y sus documentos adjuntos, este órgano dictaminador advierte que desde el momento de su presentación se han

---

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVIII/DCOSPDMU/04

colmado los requisitos previstos por el artículo 45, fracciones I, II, III y IV de la Ley de Bienes, en virtud de que se especificó a favor de quién se realizará la enajenación; se justificó el destino que se le dará al inmueble; se anexó el plano catastral, las escrituras con las que se acredita la propiedad, así como el avalúo comercial, a efecto de fundamentar y motivar su precio.<sup>1</sup>

Para mayor claridad en lo que se analizó por quienes integramos esta comisión de dictamen Legislativo, enumeramos los puntos relevantes de la información proporcionada por el Poder Ejecutivo.

- **Propiedad demostrada:** la Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado de Chihuahua es propietaria y actualmente se encuentra en posesión del bien inmueble identificado como Manzana 22, Lote 1, con una superficie de 53,154.240 metros cuadrados del Fraccionamiento Residencial el León, mismo que se segrega de uno de mayor superficie, de esta ciudad de Chihuahua, bajo la inscripción 42, folio 42, libro 3841 sección primera del Registro Público de la Propiedad para este Distrito Judicial Morelos.

No obstante, se hace notar que la inscripción y registro del bien antes citado, en mayor extensión, aparece a nombre del entonces Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua; el mismo en su momento fue transferido como patrimonio del organismo público descentralizado denominado Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado de Chihuahua, de conformidad con el

---

<sup>1</sup> Véase Anexos del dictamen.

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVIII/DCOSPDMU/04

artículo cuarto transitorio del Decreto 760/2012 II P.O., mencionado con antelación.

- **Identificación del Inmueble.-** Según los planos y fotografías adjuntos a la iniciativa, la superficie de terreno mencionada en el párrafo anterior, Manzana 22, lote 1 del Fraccionamiento Residencial el León, de esta ciudad de Chihuahua, con una superficie de 53,154.240 metros cuadrados, mismo que se segrega de uno de mayor superficie e inscrito bajo la inscripción 42, folio 42, libro 3841 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos.
- **Finalidad del Proyecto:** Según expone la Iniciativa analizada, con recursos económicos adicionales de los que tenga asignados para facilitar el que las familias cuenten con una vivienda digna y decorosa y así abonar al cumplimiento de los objetivos establecidos en la ley y en el Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027.
- **Valor del Bien.-** El avalúo comercial colegiado de fecha 12 de agosto de 2024 precisa que el precio del inmueble es de \$47,500,000.00 (Cuarenta y siete millones quinientos mil 00/100 m.n.) precio que la persona moral solicitante ofreció pagar bajo las siguientes tres condiciones: pactar un mayor enganche, un plazo de 24 meses para pago y un interés anual del  $t_{iie}+3$  puntos porcentuales.

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVIII/DCOSPDMU/04

- **Comprador.-** El comprador es la persona moral denominada: Enalte Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V.

V.- En razón de los considerandos anteriores, y toda vez que el Poder Ejecutivo nos ha hecho llegar la documentación necesaria para dar cumplimiento a los requisitos que enmarca la Ley de Bienes quienes integramos este cuerpo colegiado encontramos pertinente la intervención de esta Honorable Asamblea para la autorización de la enajenación solicitada.

Así pues, esta Comisión comparte las razones expuestas por la iniciadora y las considera como suficientes, por lo que estando conscientes del beneficio que se aportará con dicha operación, a fin de fortalecer el patrimonio del Estado, a través de la correcta utilización de una reserva territorial, se considera justificada la solicitud hecha por el Poder Ejecutivo Estatal, de ahí que no se encuentra objeción alguna para autorizar la enajenación de la superficie de terreno descrita en el capítulo de antecedentes del presente documento.

VI.- Por lo anteriormente expuesto, nos permitimos someter a la consideración de este Alto Cuerpo Colegiado el siguiente proyecto de:

### DECRETO

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Se autoriza al Poder Ejecutivo del Estado para que, a través del organismo descentralizado de la administración pública

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

**LXVIII/DCOSPDMU/04**

paraestatal denominado Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura del Estado de Chihuahua, enajene a título oneroso a favor de la persona moral denominada Enalte Desarrollos Inmobiliarios, S.A. de C.V. para el desarrollo de fraccionamientos habitacionales por un precio de \$47,500,000.00 (Cuarenta y siete millones quinientos mil pesos 00/100 m.n.) precio que la persona moral solicitante ofreció pagar bajo las siguientes tres condiciones: pactar un mayor enganche, un plazo de 24 meses para pago y un interés anual del TIEE más tres puntos porcentuales, el predio identificado como Manzana 22, lote 1 del Fraccionamiento Residencial el León, de esta ciudad de Chihuahua, con una superficie de 53,154.240 metros cuadrados, mismo que se segrega de uno de mayor superficie e inscrito bajo la inscripción 42, folio 42, libro 3841 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, el que se especifica con el siguiente cuadro de construcción:

| CUADRO DE CONSTRUCCION                       |    |                                     |           |    |              |              |            |
|--|----|-------------------------------------|-----------|----|--------------|--------------|------------|
| LADO   |    | RUMBO                               | DISTANCIA | V  | COORDENADAS  |              |            |
| EST  | PV |                                     |           |    | Y            | X            |            |
| 1  | 3  | S 76°23'25" E                       | 71.91     | 1  | 3,172,362.90 | 399,517.88   |            |
|  |    | CENTRO DE CURVA                     |           |    | 3            | 3,172,345.98 | 399,587.77 |
|  |    | DELTA = 27°44'16"<br>RADIO = 150.00 |           |    | 2            | 3,172,495.98 | 399,587.09 |
|  |    |                                     |           |    | 72.62        |              |            |
|  |    |                                     |           |    | 37.03        |              |            |
| 3  | 4  | N 89°44'27" E                       | 125.30    | 4  | 3,172,346.54 | 399,713.07   |            |
| 4  | 5  | S 38°40'29" W                       | 198.86    | 5  | 3,172,191.29 | 399,588.80   |            |
| 5  | 6  | N 51°19'31" W                       | 145.55    | 6  | 3,172,282.25 | 399,475.17   |            |
| 6  | 7  | S 38°23'25" W                       | 49.12     | 7  | 3,172,243.75 | 399,444.66   |            |
| 7  | 9  | N 57°03'09" W                       | 6.26      | 9  | 3,172,247.15 | 399,439.41   |            |
|  |    | CENTRO DE CURVA                     |           |    | 8            | 3,172,217.88 | 399,424.17 |
|  |    | DELTA = 10°53'8"<br>RADIO = 33.00   |           |    | 8            | 6.27         |            |
|  |    |                                     |           |    | 3.14         |              |            |
| 9  | 10 | N 62°29'43" W                       | 7.24      | 10 | 3,172,250.49 | 399,432.99   |            |
| 10   | 12 | N 57°03'10" W                       | 5.69      | 12 | 3,172,253.59 | 399,428.21   |            |
|  |    | CENTRO DE CURVA                     |           |    | 11           | 3,172,277.10 | 399,446.84 |
|  |    | DELTA = 10°53'7"<br>RADIO = 30.00   |           |    | 11           | 5.70         |            |
|  |    |                                     |           |    | 2.86         |              |            |
| 12   | 13 | N 51°36'35" W                       | 295.53    | 13 | 3,172,437.12 | 399,196.58   |            |
| 13   | 14 | N 75°03'34" E                       | 69.78     | 14 | 3,172,455.11 | 399,264.00   |            |
| 14   | 16 | S 86°32'36" E                       | 85.21     | 16 | 3,172,449.97 | 399,349.06   |            |
|  |    | CENTRO DE CURVA                     |           |    | 15           | 3,172,324.67 | 399,298.80 |
|  |    | DELTA = 36°47'40"<br>RADIO = 135.00 |           |    | 15           | 86.69        |            |
|  |    |                                     |           |    | 44.90        |              |            |
| 16   | 18 | S 65°20'01" E                       | 13.25     | 18 | 3,172,444.44 | 399,361.10   |            |
|  |    | CENTRO DE CURVA                     |           |    | 15           | 3,172,324.67 | 399,298.80 |
|  |    | DELTA = 05°37'29"<br>RADIO = 135.00 |           |    | 15           | 13.25        |            |
|  |    |                                     |           |    | 6.63         |              |            |
| 18   | 1  | S 62°31'17" E                       | 176.72    | 1  | 3,172,362.90 | 399,517.88   |            |
| <b>SUPERFICIE = 53,154.240 m<sup>2</sup></b> |    |                                     |           |    |              |              |            |

---

## Comisión de Obras, Servicios Públicos, y Desarrollo y Movilidad Urbana

LXVIII/DCOSPDMU/04

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** El inmueble objeto de este Decreto será utilizado única y exclusivamente para el desarrollo de fraccionamientos habitacionales; debiéndose incluir en la protocolización de la enajenación, cláusula de reversión a favor del Gobierno del Estado de Chihuahua, para el caso de que se destine el inmueble en cuestión a un uso distinto al expresamente establecido en este instrumento.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Remítase a la Notaría Pública de elección del adquirente, a fin de que se otorgue la escritura pública e inscribáse la misma en el Registro Público de la Propiedad del Distrito correspondiente, procediendo de igual forma en la inscripción y legajos del Registro de la Propiedad Estatal.

### TRANSITORIO

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

**ECONÓMICO.-** Remítase a la Secretaría para que elabore la Minuta de Decreto en los términos en que deba publicarse

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, a los once días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.



H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

**Comisión de Obras, Servicios Públicos, y  
Desarrollo y Movilidad Urbana**

LXVIII/DCOSPD MU/04

ASÍ LO APROBÓ LA COMISIÓN DE OBRAS, SERVICIOS PÚBLICOS, Y DESARROLLO Y MOVILIDAD URBANA, EN REUNIÓN DE FECHA DIECIOCHO DE FEBRERO DEL DOS MIL VEINTICINCO.

POR LA COMISIÓN DE OBRAS, SERVICIOS PÚBLICOS, Y DESARROLLO Y MOVILIDAD URBANA

|   | INTEGRANTES                                       | A FAVOR                     | EN CONTRA                       | ABSTENCIÓN |
|---|---|-----------------------------|---------------------------------|------------|
|   | DIP. JOCELINE<br>VEGA VARGAS<br>PRESIDENTA        | <i>Joceline Vega Vargas</i> |                                 |            |
|  | DIP.<br>MAGDALENA<br>RENTERÍA PÉREZ<br>SECRETARIA |                             | <i>Magdalena Rentería Pérez</i> |            |
|  | DIP.<br>ISMAEL PÉREZ<br>PAVÍA<br>VOCAL            | <i>[Signature]</i>          |                                 |            |

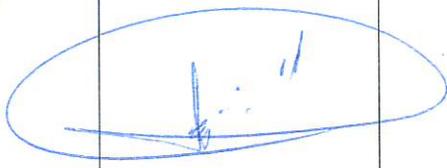


H. CONGRESO DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

**Comisión de Obras, Servicios Públicos, y  
Desarrollo y Movilidad Urbana**

LXVIII/DCOSPDMU/04

|  |   |   |  |  |
|--|---|---|--|--|
|   | DIP. GUILLERMO<br>PATRICIO<br>RAMÍREZ<br>GUTIÉRREZ<br>VOCAL |    |  |  |
|  | DIP. ÓSCAR<br>DANIEL AVITIA<br>ARELLANES<br>VOCAL           |  |  |  |

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE AL DICTAMEN SOBRE INICIATIVA CON CARÁCTER DE DECRETO, POR MEDIO DE LA CUAL SOLICITA SE AUTORICE AL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO PARA QUE, A TRAVÉS DE LA COMISIÓN ESTATAL DE VIVIENDA, SUELO E INFRAESTRUCTURA DEL ESTADO, ENAJENE A TÍTULO ONEROSO A FAVOR DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA ENALTE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V., EL PREDIO IDENTIFICADO COMO MANZANA 22, LOTE 1 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL EL LEÓN, DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON UNA SUPERFICIE DE 53,154.240 METROS CUADRADOS.