



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

P R E S E N T E . -

Los suscritos en nuestro carácter de Diputadas y Diputados de la Sexagésima Octava Legislatura del H. Congreso del Estado de Chihuahua, así como integrantes del Grupo Parlamentario del Partido MORENA con fundamento en lo que disponen los artículos 68 fracción I de la Constitución Política del Estado; 167 fracción I y 168 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; artículo 2 fracción IV, y 75 del Reglamento Interior y de Prácticas Parlamentarias del Poder Legislativo, comparezco ante esta Soberanía a fin de presentar **iniciativa de reforma para combatir la corrupción inmobiliaria**, lo anterior con sustento en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

I. La propuesta de reforma que aquí se analiza busca enfrentar las prácticas irregulares y especulativas que han incrementado los costos de vivienda y propiciado la corrupción inmobiliaria en el municipio de Chihuahua.

Bajo el liderazgo de la actual administración municipal, se han identificado patrones que reflejan un abuso del poder público y una permisividad de prácticas de construcción irregulares, afectando directamente el derecho constitucional a una vivienda digna y decorosa, además de violentar la seguridad jurídica de los propietarios; todo bajo la excusa de que la ley lo



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

permite. Patrones que se identifican como acciones dignas de un cartel inmobiliario, centrados en la especulación y abuso en el mercado de bienes raíces.

Ambos fenómenos están relacionados, tanto corrupción como carteles inmobiliarios, pero poseen particularidades y métodos distintos que convergen en un mismo objetivo: aprovecharse del poder político y de las limitaciones del mercado para obtener beneficios económicos a costa del bienestar social y los derechos de los ciudadanos.

Un cartel inmobiliario es una organización que busca controlar el mercado de bienes raíces en una zona específica, utilizando prácticas ilegales o anticompetitivas para maximizar las ganancias y eliminar la competencia. A su vez, la corrupción inmobiliaria se refiere a los actos ilegales o irregulares de los funcionarios públicos y privados en el sector inmobiliario que facilitan, permiten o encubren dichas prácticas.

Ambos términos son relevantes en el contexto actual del municipio de Chihuahua, donde la colusión entre desarrolladores y funcionarios públicos afecta tanto los precios del suelo como la calidad de las construcciones.

Un cartel inmobiliario es una estructura organizada de agentes del sector inmobiliario (desarrolladores, constructores, intermediarios, y funcionarios públicos) que busca manipular y controlar el mercado inmobiliario para



obtener ventajas competitivas y maximizar beneficios. Este tipo de cartel opera mediante prácticas como:

- Manipulación de precios de terrenos y vivienda: el cartel aumenta artificialmente el valor de terrenos y construcciones, haciendo inaccesible la propiedad a gran parte de la población. Para ello, puede limitar la oferta de vivienda asequible o manipular permisos y zonificaciones.
- Control de permisos y licencias de construcción: miembros del cartel inmobiliario pueden coludirse con funcionarios para facilitar permisos en ciertas áreas y dificultarlos en otras. Esto permite que los desarrolladores vinculados al cartel concentren sus proyectos en zonas privilegiadas, obteniendo un control casi monopolístico sobre ciertas áreas de desarrollo.
- Acaparamiento de tierras: el cartel compra grandes extensiones de tierra en áreas estratégicas o de potencial crecimiento para luego venderlas a precios inflados. Este acaparamiento dificulta el acceso a terrenos a otros desarrolladores, limitando la competencia y fortaleciendo el monopolio de quienes participan en el cartel.
- Restricción de la competencia: con la colaboración de las autoridades locales, el cartel puede influir en los procesos de licitación y concesión, promoviendo solo los proyectos de desarrolladores aliados y excluyendo a posibles competidores. Esto no solo afecta los



precios, sino que también reduce la oferta de vivienda accesible y de calidad.

Estas prácticas son lesivas para el mercado y para la población, pues reducen la transparencia en el acceso a la vivienda y permiten a los participantes del cartel obtener beneficios económicos desproporcionados.

Por otro lado, la corrupción inmobiliaria es el conjunto de conductas ilegales e irregulares en las que incurren funcionarios públicos en el ámbito de bienes raíces para favorecer a ciertos agentes económicos (desarrolladores, constructores o inmobiliarias), ya sea a cambio de beneficios directos o para mantener redes de poder e influencia. La corrupción inmobiliaria se manifiesta en:

- Sobornos y comisiones a funcionarios públicos: Los desarrolladores ofrecen incentivos económicos a los funcionarios para que estos aprueben permisos de construcción, autoricen edificaciones adicionales a lo permitido o ignoren vicios constructivos. Este tipo de sobornos asegura a los desarrolladores rapidez y menos restricciones en sus proyectos.
- Permisos y licencias irregulares: Un funcionario puede aprobar la construcción de edificios que exceden el límite de pisos permitidos o incumplen con la normativa, poniendo en riesgo la seguridad de los



habitantes y la armonía urbana. Estas autorizaciones irregulares suelen emitirse a cambio de beneficios para el funcionario o sus allegados.

- Falta de supervisión y omisión deliberada de normas: En algunos casos, los responsables de supervisar las construcciones optan por ignorar fallos o problemas estructurales, permitiendo que los proyectos se concluyan sin cumplir con los estándares de calidad. Esta falta de supervisión facilita que las viviendas construidas cuenten con vicios ocultos o problemas estructurales que afectan a los propietarios.
- Desviación de recursos públicos para el desarrollo inmobiliario privado: En ocasiones, funcionarios desvían recursos o utilizan infraestructura pública para favorecer desarrollos inmobiliarios privados, violando así el principio de separación entre el interés público y el privado. Este desvío afecta el presupuesto público y beneficia únicamente a los agentes económicos involucrados.

La corrupción inmobiliaria permite al cartel inmobiliario operar con impunidad, ya que sin la colusión de los servidores públicos no sería posible ignorar o evadir las normativas urbanísticas. Además, la corrupción inmobiliaria tiene repercusiones serias sobre el bienestar de los ciudadanos, pues fomenta construcciones irregulares e incrementa los costos de propiedad.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

La presencia de un cartel inmobiliario y la corrupción en el sector afectan gravemente al desarrollo urbano y la calidad de vida de los ciudadanos en varios aspectos:

- Aumento en los precios de la vivienda: La especulación y manipulación de los precios impiden que gran parte de la población acceda a una vivienda digna, lo cual va en contra de sus derechos constitucionales.
- Reducción en la calidad de las construcciones: Las obras que se llevan a cabo bajo permisos irregulares y sin supervisión adecuada son más propensas a tener problemas estructurales y vicios ocultos, lo que afecta la seguridad y el bienestar de los habitantes.
- Afectación a la planeación urbana: La construcción de edificios y proyectos sin planeación adecuada altera la armonía del entorno urbano, creando problemas de infraestructura, acceso a servicios públicos y degradación del medio ambiente.
- Desconfianza en las instituciones públicas: La corrupción genera un impacto negativo en la percepción de los ciudadanos hacia las autoridades, debilitando la confianza pública y promoviendo una cultura de impunidad.

En este tenor es más importante crear un marco normativo específico para combatir el cartel y la corrupción inmobiliaria es esencial para proteger el derecho de la ciudadanía a una vivienda digna y un entorno urbano



seguro. Las prácticas de colusión y corrupción en el sector inmobiliario representan un desafío que debe enfrentarse mediante leyes estrictas, transparencia en los permisos de construcción, y sanciones severas a los funcionarios involucrados en actos de corrupción.

La presente iniciativa busca tipificar el delito de corrupción inmobiliaria y establecer un sistema de sanciones más severo, representando un avance en la lucha contra estos fenómenos, en un marco más amplio para asegurar el acceso justo y seguro a la vivienda en el estado de Chihuahua.

Lo anteriormente expuesto nos permite analizar, con toda objetividad, que cada uno de los puntos enunciados se están presentando como fenómeno en la ciudad de Chihuahua.

II. Es así que, con el fin de detener estos procesos nocivos a la competencia y el derecho a la vivienda, la presente iniciativa pretende busca una adición del último párrafo al artículo 4 de la Constitución Política del Estado de Chihuahua, así como las modificaciones al Código Penal y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, con el objetivo proteger los derechos de propiedad, asegurar la calidad estructural de los inmuebles y establecer mecanismos de sanción más severos contra servidores públicos y desarrolladores que participen en actos de corrupción inmobiliaria.



El artículo 4 de la Constitución de Chihuahua se enriquece con la inclusión de un derecho adicional para los ciudadanos: la protección y reparación de inmuebles que cuenten con vicios ocultos o daños estructurales. Este cambio constitucional es pertinente dado el derecho humano a la vivienda, reconocido en la Constitución federal y en diversos tratados internacionales. La reforma también es coherente con el artículo 4 constitucional mexicano, que establece el derecho de toda persona a una vivienda digna y decorosa, ampliando el ámbito estatal para prevenir abusos en el sector inmobiliario.

Esto en armonía por lo dispuesto en la Ley de Responsabilidad Patrimonial del Estado de Chihuahua y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Es necesario remarcar que el cartel inmobiliario en Chihuahua se ha caracterizado por la permisividad de los funcionarios públicos en el otorgamiento de licencias de construcción y en la omisión de sanciones a proyectos que incumplen con las normativas. La nueva disposición incluye una cláusula de reparación de daño, que, de ser aprobada, permitiría a los afectados recibir compensación por los perjuicios causados.

Dando vida al objetivo dispuesto en el artículo 1 fracción VII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que plantea como objeto de dicha legislación la de



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

determinar las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendientes a garantizar la seguridad y protección civil de sus habitantes y sus bienes.

Así como del objeto dispuesto en el artículo 1 de la Ley de Responsabilidad Patrimonial del Estado de Chihuahua, que plantea la legislación fija las bases, límites y procedimientos para reconocer el derecho a la indemnización a quienes, sin obligación jurídica de soportarlo, sufran daños en cualesquiera de sus bienes y derechos como consecuencia de la actividad administrativa irregular del Estado o de sus Municipios.

Siendo las acciones de la corrupción inmobiliaria una actividad administrativa irregular que causa daño a los bienes y derechos de la ciudadanía.

III. Ahora bien, derivado de lo anterior se busca incluir el artículo 273 ter del Código Penal del Estado. Esta propuesta representa un avance fundamental en la tipificación del delito de corrupción inmobiliaria.

Este artículo establece sanciones claras y ejemplares para los funcionarios públicos que, por acción u omisión, permitan construcciones ilegales. Las penas de diez a veinte años de prisión y las multas equivalentes a la valuación de los inmuebles contruidos de forma irregular siguen la línea ya



planteada en la ciudad de México para dicho delito, siguiendo la pauta de proporcionalidad.

Además, se contemplan sanciones agravadas para casos en los que los funcionarios obtengan beneficios económicos directos o indirectos de dichas prácticas. Esta disposición es relevante para enfrentar la colusión que existe entre algunos servidores públicos y el sector inmobiliario, protegiendo a los ciudadanos contra desarrollos que no cumplen con las especificaciones necesarias para garantizar su seguridad y calidad de vida.

IV. Continuando con la sistematicidad y armonización de la norma constitucional se busca la inclusión de los derechos urbanos fundamentales en el artículo 3 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, particularmente en la fracción VI. Con ello se busca garantizar una vivienda digna, así como el derecho de los ciudadanos a la reparación del daño en casos de inmuebles con vicios ocultos. Esto se convierte en una herramienta jurídica de defensa para los ciudadanos, al tiempo que establece una responsabilidad clara para los desarrolladores inmobiliarios y las autoridades.

Asimismo, en el artículo 4, la fracción XV refuerza la importancia de una política pública orientada a la lucha contra la corrupción inmobiliaria, lo cual implica un cambio significativo en el modelo de gobernanza territorial. Este enfoque es crucial para prevenir el abuso de funciones por parte de los



servidores públicos y asegurar que los proyectos de construcción se apeguen a la normativa vigente.

Las reformas a los artículos 290, 301, y 303, en conjunto, refuerzan las responsabilidades de los desarrolladores y de los directores responsables de obra. Las disposiciones que requieren supervisión externa y el establecimiento de sanciones para aquellos que incumplen sus obligaciones como directores responsables promueven una mayor vigilancia en la calidad de las construcciones.

V. Analizando las modificaciones a las leyes de desarrollo urbano y de asentamientos humanos, a la par de las observaciones que diversas organizaciones ciudadanas nos han hecho llegar, descubrimos que parte de la permisividad que ha permitido la proliferación del cartel y la corrupción inmobiliaria, es la modificaciones surgidas a raíz de la abrogación de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, y la aprobación de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua en el año 2021.

Una de las modificaciones que preocupan fue la eliminación de ciertos requisitos que definían lo que se conocen como modificaciones menores, que quedan al margen de la ambigüedad, sin una postura clara, a diferente de lo dicho en el texto anteriormente vigente.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

En este sentido la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua en su artículo 55 disponía que:

"ARTÍCULO 55. Para la modificación o actualización de los planes o programas a que se refiere esta Ley, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación. Los Municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes o programas de su competencia, tales como cambio de uso del suelo a otro, siempre y cuando no sea de impacto significativo de acuerdo a lo estipulado en el artículo 164 del presente ordenamiento, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no se modifique el Límite del Centro de Población, no se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población."

Sin embargo, dicha redacción no fue retomada, aun y cuando esta daba vida a lo dispuesto en varios de los Reglamentos de Desarrollo Urbano Municipal.

En este sentido se plantea modificar el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos, así como agregar un artículo 77 bis sobre los "Procedimiento



para la Modificación o Actualización de Planes Municipales de Desarrollo Urbano".

El artículo 77 establece los lineamientos para la modificación o actualización de los planes de desarrollo urbano de los municipios. Este proceso es fundamental para adaptar el ordenamiento territorial a los cambios que puedan surgir en la dinámica urbana, pero siempre debe sujetarse a un procedimiento formal que garantice la transparencia y participación ciudadana.

Por otro lado el artículo 77 bis complementa el artículo anterior al definir los límites y condiciones específicas para realizar modificaciones menores, con el objetivo de preservar la estructura urbana planificada y evitar cambios que tengan un impacto negativo en la ciudad.

Condiciones para Considerar una Modificación como Menor:

1. Impacto insignificante: las modificaciones menores solo se permitirán si no generan un impacto significativo según lo definido en el artículo 94 del mismo ordenamiento. Esto significa que los cambios menores no deben alterar sustancialmente el desarrollo urbano ni las condiciones de vida de la población afectada.
2. Respeto al límite del centro de población: no se podrán realizar modificaciones menores que alteren los límites del centro de



población, ya que estos límites son fundamentales para delimitar las zonas urbanizables de las áreas protegidas o rurales.

3. Protección de la estructura urbana: las modificaciones no deben afectar las características de la estructura urbana que ha sido planificada en el instrumento de desarrollo urbano, como las zonas de vivienda, áreas comerciales, espacios públicos, entre otros.
4. Respeto a las áreas urbanizables y no urbanizables: no se permite que las modificaciones menores alteren la delimitación entre áreas urbanizables y no urbanizables. Esta delimitación es crucial para evitar una expansión urbana descontrolada y preservar el entorno natural.
5. Limitaciones para la consideración de modificaciones menores: y
6. Restricción a cambios en vialidades de jerarquía primaria: el artículo aclara que no puede considerarse una modificación menor si se trata de cancelar o modificar vialidades de jerarquía primaria. Las vialidades de este tipo son esenciales para el flujo y la conectividad urbana, por lo que cualquier alteración significativa debe ser considerada en el marco de una revisión mayor del plan y no como un cambio menor.

Estos artículos aseguran que las actualizaciones y modificaciones a los planes municipales de desarrollo urbano se realicen de manera controlada, con apego a procedimientos técnicos y con participación ciudadana. Establecen un balance entre la flexibilidad para realizar ajustes menores y la



rigurosidad para preservar el ordenamiento urbano planificado, evitando que cambios sin control afecten la estructura de las ciudades.

VI. Ahora bien, los derechos para ser justiciables requieren de un andamiaje no sólo institucional sino presupuestal, por lo que se propone crear un Fondo de Garantías para la Calidad de la Vivienda, propuesto en el artículo 340 bis de la Ley de Asentamientos Humanos, es un componente esencial de esta iniciativa. Este fondo se conformará mediante multas y garantías de los desarrolladores y estará destinado a cubrir daños a los propietarios de viviendas afectadas por deficiencias constructivas o vicios ocultos.

Este mecanismo de reparación inmediata y directa ofrece una solución a las víctimas de prácticas especulativas, al mismo tiempo que establece una sanción económica significativa para los desarrolladores que no cumplan con los estándares de construcción. Así, este fondo funcionaría tanto como una garantía para los afectados como un desincentivo para prácticas deshonestas en la construcción.

VII. En lo que respecta al artículo CUARTO del Decreto se incluye la fiscalización de los procesos de expedición de licencias de uso de suelo, funcionamiento y construcción.

Lo anterior ya que es esencial para garantizar el cumplimiento de la ley, el desarrollo ordenado de las comunidades y la protección de los derechos de



los ciudadanos, con el objeto de prevenir irregularidades y dar certeza legal sobre los procesos.

La fiscalización asegura que las licencias se otorguen de acuerdo con los reglamentos y normas urbanísticas, evitando corrupción, discrecionalidad o favoritismos y favoreciendo un desarrollo urbano sostenible a través de una:

- Planeación ordenada que garantice que los proyectos respeten los planes de desarrollo urbano y las normativas de zonificación, evitando impactos negativos como el caos vial, problemas ambientales o falta de servicios.
- Preservación ambiental asegurando que las construcciones cumplan con las normas de impacto ambiental y desarrollo sustentable.
- Evitar riesgos estructurales verificando que los permisos de construcción cumplan con estándares técnicos que garanticen edificaciones seguras.
- Convivencia armónica con la regulación adecuada del uso de suelo y funcionamiento de negocios para prevenir conflictos entre vecinos o actividades incompatibles con las características de la zona.
- Recaudación adecuada al garantizar que se paguen los derechos y contribuciones correspondientes, lo que fortalece las finanzas municipales y estatales.
- Eficiencia en el gasto público que permita planear mejor los servicios y obras públicas al conocer los desarrollos autorizados.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

- Confianza del sector privado con un marco regulatorio claro y bien fiscalizado genera confianza en los inversionistas al garantizar certidumbre en el uso de suelo y permisos.
- Evitar litigios para cumplir con los requisitos legales, reduciendo los riesgos de disputas legales que puedan entorpecer proyectos.

VIII. En comparativa la presente reforma integral hace las siguientes modificaciones:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA

TEXTO ACTUAL	TEXTO SUGERIDO
Artículo 4. [SIN REFERENTE]	Artículo 4. Toda persona tiene derecho a la propiedad inmobiliaria, así como una vivienda digna y decorosa, así como la reparación del daño cuando la misma cuente con daños estructurales o vicios ocultos. El



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

	Estado garantizará que los derechos compradores de dichas propiedades para evitar la especulación y corrupción inmobiliaria respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua y en esta Ley.
--	--

CÓDIGO PENAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

TEXTO ACTUAL	TEXTO SUGERIDO
[SIN REFERENTE]	CAPÍTULO XV CORRUPCIÓN INMOBILIARIA Artículo 273 ter. Comete el delito de corrupción inmobiliaria el servidor público que por acción u omisión permita o tolere la construcción de inmuebles



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

	o la edificación de pisos adicionales a los autorizados, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad aplicable. Por las conductas descritas en este artículo, se impondrá una pena de diez a veinte años de prisión, así como una multa equivalente a la valuación de las construcciones que se permitieron o toleraron. La pena establecida en el párrafo anterior se incrementará en una mitad cuando las conductas previstas en este artículo produzcan beneficios económicos, ya sea en efectivo o en especie, al propio servidor público, su cónyuge, descendientes o ascendientes, parientes por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado, concubina o concubinario, pareja permanente, adoptante o
--	---



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

	adoptado, a cualquier tercero con el que tenga vínculos afectivos, económicos o de dependencia administrativa directa, o a socios o sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen parte. Asimismo, la pena establecida en el párrafo anterior se incrementará en una mitad cuando las conductas previstas en este artículo sean cometidas por un servidor público con puestos directivos o de elección popular, su cónyuge, descendientes o ascendientes, parientes por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado, concubina o concubinario, pareja permanente, adoptante o adoptado, a cualquier tercero con el que tenga vínculos afectivos, económicos o de dependencia administrativa directa, o a socios o
--	---



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

	sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen parte.
--	--

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

TEXTO ACTUAL	TEXTO SUGERIDO
Artículo 3. Se reconocen como derechos urbanos fundamentales de las personas residentes de los asentamientos humanos del Estado, de forma enunciativa, los siguientes: ... VI. A una vivienda digna y decorosa.	Artículo 3. Se reconocen como derechos urbanos fundamentales de las personas residentes de los asentamientos humanos del Estado, de forma enunciativa, los siguientes: <i>De la fracción I a la V...</i> VI. A una vivienda digna y decorosa, así como la reparación del daño cuando la misma cuente con daños estructurales o vicios ocultos.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

...	<i>De la fracción VII a la XIV...</i>
Principios de la Ley Artículo 4. La planeación, regulación, gestión y evaluación de los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, se orientará a generar un nuevo modelo de gobernanza territorial, con apego a los siguientes principios de política pública: ... III. Derecho a la propiedad urbana.- Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que las personas propietarias tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad,	Principios de la Ley Artículo 4. La planeación, regulación, gestión y evaluación de los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, se orientará a generar un nuevo modelo de gobernanza territorial, con apego a los siguientes principios de política pública: <i>De la I a la II ...</i> III. Derecho a la propiedad urbana.- Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que las personas propietarias tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con los compradores de dichas



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua y en esta Ley.

...

[SIN REFERENTE]

propiedades, el Estado, y con la sociedad, **para evitar la especulación y corrupción inmobiliaria** respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua y en esta Ley.

De la IV a la XIV ...

XV. Combate a la corrupción inmobiliaria. Evitar que los servidores públicos por acción u omisión permita o toleren la construcción de inmuebles o la edificación de pisos adicionales a los autorizados, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

Artículo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por: [SIN REFERENTE]	Artículo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por: <i>De la fracción I a la LI ...</i> LI BIS. Modificación menor: La acción urbana prevista por la Ley por medio de la cual se modifica el uso de suelo asignado a un predio, a otro que sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima de construcción permitida en los instrumentos de planificación urbana correspondientes. <i>De las fracciones LII a la LXXXVII ...</i>
Actualización o modificación de los Planes Municipales Artículo 77. Toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se	Actualización o modificación de los Planes Municipales Artículo 77. Toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro. Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables.	sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro. Los municipios del Estado podrán aprobar las siguientes modificaciones menores a los planes municipales de su competencia: I. Cambio de uso del suelo a otro que sea compatible de conformidad con las tablas de compatibilidad de usos de suelo que expida los municipios; II. Cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura
--	--



	máxima de construcción permitida.
En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.	En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.
Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate,	Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate



presenten los planteamientos que consideren pertinentes. La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.	presenten los planteamientos que consideren pertinentes. La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.
En ningún caso se considerará modificación menor, de forma enunciativa mas no limitativa, cuando se trate de cancelar la	De las modificaciones menores Artículo 77 bis. Las modificaciones menores se permitirán siempre y cuando: I. No sean de impacto significativo de acuerdo con lo estipulado en el artículo 94 del presente ordenamiento; II. No se modifique el límite del Centro de Población;



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

	III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento; IV. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables o se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población. En ningún caso se considerará modificación menor, de forma enunciativa mas no limitativa, cuando se trate de cancelar la continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.
--	--



Obras de construcción y normas técnicas	Obras de construcción y normas técnicas
Artículo 290. Los requisitos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de satisfacer las condiciones de habitabilidad, seguridad y normas de paisaje urbano, serán las que determinen las disposiciones municipales y sus normas técnicas aplicables, conforme a lo dispuesto en esta Ley y demás ordenamientos en la materia	Artículo 290. Los requisitos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de satisfacer las condiciones de habitabilidad, seguridad y normas de paisaje urbano, serán las que determinen las disposiciones municipales y sus normas técnicas aplicables, conforme a lo dispuesto en esta Ley y demás ordenamientos en la materia. Las disposiciones municipales y sus normas técnicas aplicables deberán incluir mecanismos de supervisión externa de las construcciones, a fin de asegurar la calidad de estas.



Función de Directores Responsables y Corresponsables	Función de directores Responsables y Corresponsables
Artículo 301. En la elaboración de proyectos, así como en la ejecución de obras relativas a conjuntos urbanos, fraccionamientos, condominios y construcciones, se requerirá de la intervención de directores responsables y sus corresponsables, en los términos de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias. Quienes funjan como directores responsables y corresponsables serán garantes solidarios, junto con las personas propietarias o poseedoras de los predios, de que en las acciones, estudios y obras en que intervengan, se cumpla con lo establecido en la presente Ley, los planes de ordenamiento territorial y	Artículo 301. En la elaboración de proyectos, así como en la ejecución de obras relativas a conjuntos urbanos, fraccionamientos, condominios y construcciones, se requerirá de la intervención de directores responsables y sus corresponsables, en los términos de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias. Quienes funjan como directores responsables y corresponsables serán garantes solidarios, junto con las personas propietarias o poseedoras de los predios, de que en las acciones, estudios y obras en que intervengan se cumpla con la calidad de las construcciones, así como lo establecido en la presente Ley, los planes de ordenamiento



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables. [SIN REFERENTE]	territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables. En ningún momento y en ninguna circunstancia las direcciones responsables y las corresponsables recaerán en una misma persona.
Obligaciones de los Directores Responsables Artículo 303. Son obligaciones de la persona propietaria o promotora, auxiliándose de un Director Responsable, el realizar las siguientes acciones: ... III. Responder a cualquier violación a las disposiciones de esta Ley. Quien funja como Director Responsable, en caso de observar que no son atendidas sus indicaciones por la persona	Obligaciones de los directores Responsables Artículo 303. Son obligaciones de la persona propietaria o promotora, así como del director Responsable, el realizar las siguientes acciones: De la I a la II. ... III. Responder a cualquier violación a las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos. Quien funja como director Responsable, en caso de observar que no son atendidas sus indicaciones por la persona



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

promotora o propietaria, deberá notificarlo de inmediato a la autoridad correspondiente, para que esta proceda a aplicar las medidas de seguridad y sanciones previstas por esta Ley. ...	promotora o propietaria, deberá notificarlo de inmediato a la autoridad correspondiente, para que esta proceda a aplicar las medidas de seguridad y sanciones previstas por esta Ley. El no cumplir con esta obligación será motivo de la sanción administrativa, civil o penal según corresponda. <i>Fracciones IV a la VIII...</i>
[SIN REFERENTE]	Fondo de reparación del daño Artículo 340 bis. Con el propósito de ofrecer calidad de vida a los ocupantes de las viviendas, los municipios y el Estado, según el área de su competencia, contarán con un Fondo de Garantías para la Calidad de la Vivienda el cual tiene por objeto reparar el daño ocasionado a los dueños de las viviendas que hayan sido entregadas por los



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

	desarrolladores con muestras evidentes en la calidad de la construcción o con vicios ocultos. Dicho fondo se integrará con las garantías y multas a las cuales están obligados los fraccionadores, promotores o promoventes, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.
--	--

LEY DE FISCALIZACIÓN SUPERIOR DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

TEXTO ACTUAL	TEXTO SUGERIDO
Artículo 14. La Fiscalización Superior de la Cuenta Pública tiene por objeto: I. Evaluar los resultados de la gestión financiera: a) Revisar la ejecución del presupuesto de las entidades	Artículo 14. La Fiscalización Superior de la Cuenta Pública tiene por objeto: I. Evaluar los resultados de la gestión financiera: a) Revisar la ejecución del presupuesto de las entidades



fiscalizadas, para verificar la forma y términos en que los ingresos fueron recaudados, obtenidos, captados y administrados; constatar que los recursos provenientes de financiamientos, empréstitos y otras obligaciones se contrataron, recibieron y aplicaron de conformidad con lo aprobado y las disposiciones normativas aplicables; y revisar que los egresos se ejercieron en los conceptos y partidas autorizados, incluidos, entre otros aspectos, la contratación de servicios y obra pública, las adquisiciones, arrendamientos, subsidios, aportaciones, donativos, transferencias, aportaciones a fondos, fideicomisos y demás instrumentos financieros, así como cualquier esquema o instrumento de pago a largo plazo.	fiscalizadas, para verificar la forma y términos en que los ingresos fueron recaudados, obtenidos, captados y administrados. b) Fiscalizar los ingresos provenientes de las contribuciones como son los impuestos, derechos, contribuciones de mejora, así como sus accesorios correspondientes. c) Constatar que los recursos provenientes de financiamientos, empréstitos y otras obligaciones se contrataron, recibieron y aplicaron de conformidad con lo aprobado y las disposiciones normativas aplicables. d) Revisar que los egresos se ejercieron en los conceptos y partidas autorizados, incluidos, entre otros aspectos, la
---	--



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

	contratación de servicios y obra pública, las adquisiciones, arrendamientos, subsidios, aportaciones, donativos, transferencias, aportaciones a fondos, fideicomisos y demás instrumentos financieros, así como cualquier esquema o instrumento de pago a largo plazo.
e) Si se cumplió con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de sistemas de registro y contabilidad gubernamental; contratación de servicios, obra pública, adquisiciones, arrendamientos, conservación, uso, destino, afectación, enajenación y baja de bienes muebles e inmuebles; almacenes y demás activos; recursos materiales, y demás	e) Si se cumplió con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de: sistemas de registro y contabilidad gubernamental; contratación de servicios, obra pública, adquisiciones, arrendamientos, conservación, uso, destino, afectación, enajenación y baja de bienes muebles e inmuebles; almacenes y demás activos; recursos materiales; expedición de licencias de funcionamiento, uso de suelo y de construcción; y demás



normatividad aplicable al ejercicio del gasto público. f) Si la captación, recaudación, administración, custodia, manejo, ejercicio y aplicación de recursos federales y estatales, incluyendo subsidios, transferencias y donativos y si los actos, contratos, convenios, mandatos, fondos, fideicomisos, prestación de servicios públicos, operaciones o cualquier acto que las entidades fiscalizadas, celebren o realicen, relacionados con el ejercicio del gasto público estatal, se ajustaron a la legalidad, y si no han causado daños o perjuicios, o ambos, en contra de la Hacienda Pública Estatal, Municipal o, en su caso, del patrimonio de los entes públicos.	normatividad aplicable al ejercicio del gasto público. f) Si la captación, recaudación, administración, custodia, manejo, ejercicio y aplicación de recursos federales y estatales, incluyendo subsidios, transferencias y donativos y si los actos, contratos, convenios, mandatos, fondos, fideicomisos, prestación de servicios públicos, operaciones o cualquier acto que las entidades fiscalizadas, celebren o realicen, relacionados con el ejercicio del gasto público estatal, se ajustaron a la legalidad, y si no han causado daños o perjuicios, o ambos, en contra de la Hacienda Pública Estatal, Municipal o, en su caso, del patrimonio de los entes públicos. g) Comprobar si el ejercicio de la Ley de Ingresos y el Presupuesto de
--	--



d) Comprobar si el ejercicio de la Ley de Ingresos y el Presupuesto de Egresos se ha ajustado a los criterios señalados en los mismos: i. Si las cantidades correspondientes a los ingresos y a los egresos, se ajustaron o corresponden a los conceptos y a las partidas respectivas. ii. Si los programas y su ejecución se ajustaron a los términos y montos aprobados en el Presupuesto de Egresos. iii. Si los recursos provenientes de financiamientos y otras obligaciones se obtuvieron en los términos autorizados y se aplicaron con la periodicidad y forma establecidas por las leyes y demás disposiciones aplicables, y si se cumplieron los compromisos adquiridos en los actos respectivos.	Egresos se ha ajustado a los criterios señalados en los mismos: i. Si las cantidades correspondientes a los ingresos y a los egresos, se ajustaron o corresponden a los conceptos y a las partidas respectivas. ii. Si los programas y su ejecución se ajustaron a los términos y montos aprobados en el Presupuesto de Egresos. iii. Si los recursos provenientes de financiamientos y otras obligaciones se obtuvieron en los términos autorizados y se aplicaron con la periodicidad y forma establecidas por las leyes y demás disposiciones aplicables, y si se cumplieron los compromisos adquiridos en los actos respectivos. ii. ... iii. ...
---	---



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

[SIN REFERENTE] VI. Las demás que formen parte de la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública o de la revisión del cumplimiento de los objetivos de los programas	IV. Fiscalizar los recursos de origen tipo contribución como son los impuestos, derechos y accesorios que tenga el ente fiscalizado como ingreso. V. Las demás que formen parte de la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública o de la revisión del cumplimiento de los objetivos de los programas.
Artículo 16. Para la fiscalización de la Cuenta Pública, la Auditoría Superior tendrá las atribuciones siguientes: I. ... XXVI. ...	Artículo 16. Para la fiscalización de la Cuenta Pública, la Auditoría Superior tendrá las atribuciones siguientes: I. ... XXVI. ...



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

XXVII. Las demás que le sean conferidas por esta Ley o cualquier otro ordenamiento para la fiscalización de la Cuenta Pública.	XXVII. Revisión de los ingresos tipo contribución que tiene el ente fiscalizador como fuente de financiamiento de ingreso propio.
	XXVIII. Las demás que le sean conferidas por esta Ley o cualquier otro ordenamiento para la fiscalización de la Cuenta Pública.

IX. Es así como esta iniciativa representa un paso significativo hacia la transparencia y la justicia en el sector inmobiliario del estado de Chihuahua. Al reformar el marco normativo para incluir sanciones específicas contra la corrupción inmobiliaria, se fortalece el derecho ciudadano a una vivienda digna y se ofrece una respuesta directa contra los abusos de los desarrolladores y funcionarios coludidos.

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo establecido en los artículos 168 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Chihuahua, me permito poner a consideración del Pleno, la siguiente iniciativa con carácter de:

DECRETO:



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

ARTÍCULO PRIMERO. Se adiciona un último párrafo al artículo 4 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, para quedar redactado de la siguiente manera:

Artículo 4. ...

...

Toda persona tiene derecho a la propiedad inmobiliaria, así como una vivienda digna y decorosa, así como la reparación del daño cuando la misma cuente con daños estructurales o vicios ocultos. El Estado garantizará que los derechos compradores de dichas propiedades para evitar la especulación y corrupción inmobiliaria respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua y en esta Ley.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se adiciona un capítulo XV con un artículo 273 ter del Código Penal del Estado de Chihuahua, para quedar redactado de la siguiente manera:

CAPÍTULO XV

CORRUPCIÓN INMOBILIARIA



Artículo 273 ter.

Comete el delito de corrupción inmobiliaria el servidor público que por acción u omisión permita o tolere la construcción de inmuebles o la edificación de pisos adicionales a los autorizados, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normatividad aplicable.

Por las conductas descritas en este artículo, se impondrá una pena de diez a veinte años de prisión, así como una multa equivalente a la valuación de las construcciones que se permitieron o toleraron.

La pena establecida en el párrafo anterior se incrementará en una mitad cuando las conductas previstas en este artículo produzcan beneficios económicos, ya sea en efectivo o en especie, al propio servidor público, su cónyuge, descendientes o ascendientes, parientes por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado, concubina o concubinario, pareja permanente, adoptante o adoptado, a cualquier tercero con el que tenga vínculos afectivos, económicos o de dependencia administrativa directa, o a socios o sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen parte.

Asimismo, la pena establecida en el párrafo anterior se incrementará en una mitad cuando las conductas previstas en este artículo sean cometidas por un servidor público con puestos directivos o de elección popular, su cónyuge, descendientes o ascendientes, parientes por consanguinidad o afinidad hasta el cuarto grado, concubina o concubinario, pareja permanente, adoptante o adoptado, a cualquier tercero con el que tenga



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

vínculos afectivos, económicos o de dependencia administrativa directa, o a socios o sociedades de las que el servidor público o las personas antes referidas formen parte.

ARTÍCULO TERCERO. Se reforman los artículos 3 fracción VI, 4 fracción III, 77, 290, 301, 303 fracción III; se adicionan una fracción XV al artículo 4, una fracción LI Bis al artículo 7, un artículo 77 bis, así como un artículo 340 bis todos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, para quedar redactados de la siguiente manera:

Del artículo 1 al 2. ...

Derechos urbanos fundamentales

Artículo 3. Se reconocen como derechos urbanos fundamentales de las personas residentes de los asentamientos humanos del Estado, de forma enunciativa, los siguientes:

De la fracción I a la V...

VI. A una vivienda digna y decorosa, así como la reparación del daño cuando la misma cuente con daños estructurales o vicios ocultos.

De la fracción VII a la XIV...



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Principios de la Ley

Artículo 4. La planeación, regulación, gestión y evaluación de los asentamientos humanos, el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en la Entidad, se orientará a generar un nuevo modelo de gobernanza territorial, con apego a los siguientes principios de política pública:

De la I a la II ...

III. Derecho a la propiedad urbana.- Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que las personas propietarias tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas **con los compradores de dichas propiedades**, el Estado, y con la sociedad, **para evitar la especulación y corrupción inmobiliaria** respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua y en esta Ley.

De la IV a la XIV ...

XV. Combate a la corrupción inmobiliaria. Evitar que los servidores públicos por acción u omisión permita o toleren la construcción de inmuebles o la edificación de pisos adicionales a los autorizados, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del Estado de Chihuahua"

De los artículos 5 y 6 ...

Definiciones

Artículo 7. Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

De la fracción I a la LI ...

LI BIS. Modificación menor: La acción urbana prevista por la Ley por medio de la cual se modifica el uso de suelo asignado a un predio, a otro que sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura máxima de construcción permitida en los instrumentos de planificación urbana correspondientes.

De las fracciones LII a la LXXXVII ...

De los artículos 8 al 76 ...

Actualización o modificación de los Planes Municipales

Artículo 77. Toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Los municipios del Estado podrán aprobar las siguientes modificaciones menores a los planes municipales de su competencia:



- III. **Cambio de uso del suelo a otro que sea compatible de conformidad con las tablas de compatibilidad de usos de suelo que expida los municipios;**
- IV. **Cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida.**

En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate presenten los planteamientos que consideren pertinentes. La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

De las modificaciones menores



Artículo 77 bis.

Las modificaciones menores se permitirán siempre y cuando:

- V. No sean de impacto significativo de acuerdo con lo estipulado en el artículo 94 del presente ordenamiento;**
- VI. No se modifique el límite del Centro de Población;**
- VII. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento;**
- VIII. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables o se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.**

En ningún caso se considerará modificación menor, de forma enunciativa mas no limitativa, cuando se trate de cancelar la continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.

Obras de construcción y normas técnicas

Artículo 290. Los requisitos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de satisfacer las condiciones de habitabilidad, seguridad y normas de paisaje urbano, serán las que determinen las disposiciones municipales y sus normas técnicas aplicables, conforme a lo dispuesto en esta Ley y demás ordenamientos en la materia.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Las disposiciones municipales y sus normas técnicas aplicables **deberán incluir mecanismos de supervisión externa de las construcciones, a fin de asegurar la calidad de estas.**

Función de directores Responsables y Corresponsables

Artículo 301. En la elaboración de proyectos, así como en la ejecución de obras relativas a conjuntos urbanos, fraccionamientos, condominios y construcciones, se requerirá de la intervención de directores responsables y sus corresponsables, en los términos de esta Ley y sus disposiciones reglamentarias.

Quienes funjan como directores responsables y corresponsables serán garantes solidarios, junto con las personas propietarias o poseedoras de los predios, de que en las acciones, estudios y obras en que intervengan **se cumpla con la calidad de las construcciones, así como lo establecido en la presente Ley, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables.**

En ningún momento y en ninguna circunstancia las direcciones responsables y las corresponsables recaerán en una misma persona.

Obligaciones de los directores Responsables

Artículo 303. Son obligaciones de la persona propietaria o promotora, **así como del director Responsable, el realizar las siguientes acciones:**



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

De la I a la II. ...

III. Responder a cualquier violación a las disposiciones de esta Ley **y sus reglamentos**. Quien funja como director Responsable, en caso de observar que no son atendidas sus indicaciones por la persona promotora o propietaria, deberá notificarlo de inmediato a la autoridad correspondiente, para que esta proceda a aplicar las medidas de seguridad y sanciones previstas por esta Ley. **El no cumplir con esta obligación será motivo de la sanción administrativa, civil o penal según corresponda.**

Fracciones IV a la VIII...

Fondo de reparación del daño

Artículo 340 bis.

Con el propósito de ofrecer calidad de vida a los ocupantes de las viviendas, los municipios y el Estado, según el área de su competencia, contarán con un Fondo de Garantías para la Calidad de la Vivienda el cual tiene por objeto reparar el daño ocasionado a los dueños de las viviendas que hayan sido entregadas por los desarrolladores con muestras evidentes en la calidad de la construcción o con vicios ocultos.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Dicho fondo se integrará con las garantías y multas a las cuales están obligados los fraccionadores, promotores o promoventes, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.

ARTÍCULO CUARTO. Se reforman los incisos a), b), c) y d) de la fracción I y la fracción IV del artículo 14 y la fracción XXVII del artículo 16; así como se adiciona unos incisos e), f) y g) a la fracción I y una fracción V al artículo 14 y una fracción XXVIII al artículo 16 de la Ley de Fiscalización Superior del Estado de Chihuahua, para quedar redactados de la siguiente manera:

Artículo 14. La Fiscalización Superior de la Cuenta Pública tiene por objeto:

- I. Evaluar los resultados de la gestión financiera:
 - a) Revisar la ejecución del presupuesto de las entidades fiscalizadas, para verificar la forma y términos en que los ingresos fueron recaudados, obtenidos, captados y administrados.
 - b) Fiscalizar los ingresos provenientes de las contribuciones como son los impuestos, derechos, contribuciones de mejora, así como sus accesorios correspondientes.
 - c) Constatar que los recursos provenientes de financiamientos, empréstitos y otras obligaciones se contrataron, recibieron y aplicaron de conformidad con lo aprobado y las disposiciones normativas aplicables.



- d) Revisar que los egresos se ejercieron en los conceptos y partidas autorizados, incluidos, entre otros aspectos, la contratación de servicios y obra pública, las adquisiciones, arrendamientos, subsidios, aportaciones, donativos, transferencias, aportaciones a fondos, fideicomisos y demás instrumentos financieros, así como cualquier esquema o instrumento de pago a largo plazo.
- e) Si se cumplió con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de: sistemas de registro y contabilidad gubernamental; contratación de servicios, obra pública, adquisiciones, arrendamientos, conservación, uso, destino, afectación, enajenación y baja de bienes muebles e inmuebles; almacenes y demás activos; recursos materiales; expedición de licencias de funcionamiento, uso de suelo y de construcción; y demás normatividad aplicable al ejercicio del gasto público.
- f) Si la captación, recaudación, administración, custodia, manejo, ejercicio y aplicación de recursos federales y estatales, incluyendo subsidios, transferencias y donativos y si los actos, contratos, convenios, mandatos, fondos, fideicomisos, prestación de servicios públicos, operaciones o cualquier acto que las entidades fiscalizadas, celebren o realicen, relacionados con el ejercicio del gasto público estatal, se ajustaron a la legalidad, y si no han causado daños o perjuicios,



o ambos, en contra de la Hacienda Pública Estatal, Municipal o, en su caso, del patrimonio de los entes públicos.

g) Comprobar si el ejercicio de la Ley de Ingresos y el Presupuesto de Egresos se ha ajustado a los criterios señalados en los mismos:

- i. Si las cantidades correspondientes a los ingresos y a los egresos, se ajustaron o corresponden a los conceptos y a las partidas respectivas.
- ii. Si los programas y su ejecución se ajustaron a los términos y montos aprobados en el Presupuesto de Egresos.
- iii. Si los recursos provenientes de financiamientos y otras obligaciones se obtuvieron en los términos autorizados y se aplicaron con la periodicidad y forma establecidas por las leyes y demás disposiciones aplicables, y si se cumplieron los compromisos adquiridos en los actos respectivos.

II. ...

III. ...

IV. Fiscalizar los recursos de origen tipo contribución como son los impuestos, derechos y accesorios que tenga el ente fiscalizado como ingreso.

V. Las demás que formen parte de la Fiscalización Superior de la Cuenta Pública o de la revisión del cumplimiento de los objetivos de los programas.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Artículo 16. Para la fiscalización de la Cuenta Pública, la Auditoría Superior tendrá las atribuciones siguientes:

De la I a la XXVI. ...

XXVII. Revisión de los ingresos tipo contribución que tiene el ente fiscalizador como fuente de financiamiento de ingreso propio.

XXVIII. Las demás que le sean conferidas por esta Ley o cualquier otro ordenamiento para la fiscalización de la Cuenta Pública.

TRANSITORIOS:

PRIMERO. Conforme a lo dispuesto por el artículo 202 de la Constitución Política del Estado, envíese copia de la iniciativa, del dictamen y de los debates a los Ayuntamientos de los sesenta y siete Municipios que integran la Entidad y, en su momento, hágase el cómputo de los votos de los Ayuntamientos y la declaratoria de haber sido aprobada la reforma

SEGUNDO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en Periódico Oficial del Estado.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

TERCERO. El Poder Ejecutivo del Estado, así como los ayuntamientos, contarán con 90 días naturales para adecuar reglamentos y demás disposiciones al presente decreto.

ECONÓMICO. Aprobado que sea, tórnese a la Secretaría para que elabore la Minuta de Decreto.

D A D O en el Salón de Sesiones del Poder Legislativo, en la ciudad de Chihuahua, Chih., a los veintiocho días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro.

ATENTAMENTE,

**DIP. BRENDA FRANCISCA RÍOS
PRIETO.**

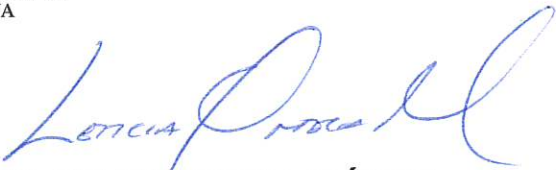
**DIP. EDIN CUAUHTÉMOC ESTRADA
SOTELO.**

DIP. EDITH PALMA ONTIVEROS.

DIP. ELIZABETH GUZMÁN ARGUETA

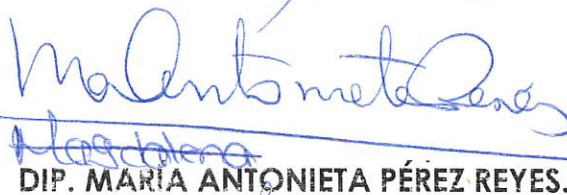


H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA


DIP. LETICIA ORTEGA MÁÑEZ.

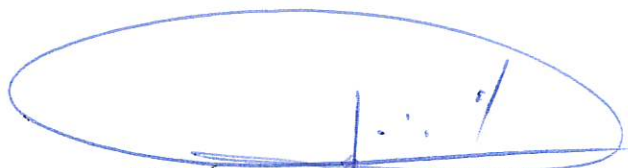

DIP. HERMINIA GÓMEZ CARRASCO.


DIP. ROSANA DÍAZ REYES.


DIP. MARÍA ANTONIETA PÉREZ REYES.


DIP. MAGDALENA RENTERÍA PÉREZ.


DIP. PEDRO TORRES ESTRADA


DIP. ÓSCAR DANIEL AVITIA
ARELLANES


DIP. JAEI ARGÜELLES DÍAZ

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE A LA INICIATIVA DE CARÁCTER DE DECRETO
CONTENIENDO DIVERSAS REFORMAS PARA COMBATIR LA CORRUPCIÓN INMOBILIARIA.