



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

PRESENTE. –

La suscrita **JOCELINE VEGA VARGAS**, en mi carácter de diputada de la **SEXAGÉSIMA OCTAVA LEGISLATURA DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**, integrante del **GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL** y en su representación, con fundamento en lo dispuesto por las fracciones I y II del artículo 64; y fracción I del artículo 68 de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; así como de la fracción I del artículo 167 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, así como el artículo 77 del Reglamento Interior y de Prácticas Parlamentarias del Poder Legislativo, someto a la consideración de esta Honorable Asamblea la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**, esto al tenor de la siguiente:

OFICIALIA DE PARTES
RECIBIDO
32712
- 6 MAY 2025
16:23
H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

PRESIDENCIA

06 MAY 2025 16:35
1 BESSA

H. CONGRESO DEL ESTADO



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los derechos fundamentales tuvieron en el año dos mil once un proceso de positivización sin precedente en la historia de nuestro país.

Ese año cambió el paradigma en la forma de proteger y garantizar los derechos de las personas en su más amplia acepción; se estableció en nuestra Constitución General de la República un bloque de regularidad constitucional que integra derechos humanos reconocidos tanto en nuestra Carta Magna como en los instrumentos internacionales de los cuales el Estado Mexicano forma parte, además, se incorporaron instrumentos que potencializan la interpretación más amplia para las personas en el ejercicio de tales derechos inherentes a todas y todos seres humanos.

En ese sentido, se incorpora al Sistema Jurídico Nacional el derecho de todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Así, el constituyente federal tuvo a bien emitir en el año 2016, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, como herramienta para fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los



asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.

Otro de los elementos fundamentales de la ley secundaria, resalta en la estructura jurídico-administrativa para fijar las bases del ejercicio público en las respectivas competencias territoriales, y a así lograr una efectiva coordinación entre la Federación, las entidades federativas y los municipios para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.

Es importante puntualizar la importancia de la regulación de los procesos de urbanización en nuestro país y en nuestra entidad, toda vez que se trata de un proceso dinámico y social que ha tenido un crecimiento exponencial a partir de la entrada al nuevo milenio, especialmente en zonas geográficas de la república con una inercia comercial y cultural de gran relevancia que ha desembocado en el crecimiento y desarrollo de grandes polos poblacionales que han sido desde luego rehenes de su generosidad en la búsqueda natural que hacen las personas de mejores oportunidades de empleo y desarrollo para sus familias.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

Aquí es donde radica la importancia de la regulación estatal en la dinámica urbana de desarrollo a través de las herramientas de gestión conjunta y simplificación administrativa que otorguen un doble beneficio al entramado social; en primer término, que funjan como instrumentos de convivencia social, desarrollo integral de las comunidades y garantes del derecho humano a comunidades sustentables, equitativas, incluyentes y seguras; pero además, que brinden seguridad, certeza jurídica y plusvalía a las personas respecto de su patrimonio.

En concordancia con la norma suprema y la legislación federal, el pasado dos de noviembre de 2021 entró en vigor la Ley local de la materia emitida por el legislador local, a decir, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que regula las atribuciones competenciales tanto del estado de Chihuahua como de sus municipios, y determina de manera clara los principios fundamentales que rigen la planeación, regulación, gestión y evaluación de la política de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, así como los procedimientos administrativos y notariales que permitirán concretar una rectoría estatal que pondere y equilibre por un lado, los derechos fundamentales de las personas a gozar de ciudades y centros de población incluyentes, dignos, sustentables y democráticos, entendido este último como el acceso en igualdad de condiciones a servicios públicos básicos,



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Joss
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

espacios públicos de calidad y estrategias de movilidad incluyentes y asequibles para todas las personas, y por el otro, el orden público y el interés general de la población, circunstancia que de suyo se torna cada vez más compleja para las instituciones ante una sociedad más informada y exigente.

Como todo proceso legislativo, se advierten mejoras de la propia ley, particularmente ésta que se encuentra conformada por disposiciones de carácter técnico-urbano, y donde se consideran precisiones de redacción, para alcanzar el objetivo deseado con los lineamientos que se construyen, siempre considerando la importancia de delegar la responsabilidad urbana a los municipios a través de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano; como una herramienta facilitadora de inversiones.

Finalmente, es medular establecer mecanismos de política pública que permitan la evaluación constante de los procesos jurídico-administrativos hacia estadios de simplificación en los trámites que derivan de la norma y que vinculan invariablemente las pretensiones de las personas en la búsqueda de certeza y seguridad jurídica como herramienta de estabilidad social y respeto a las instituciones.



Por lo anterior, me permito proponer el siguiente Proyecto de Decreto, para que una vez turnado a la Comisión Legislativa que le corresponda, se someta a la consideración de este Alto Cuerpo Colegiado.

DECRETO

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforman los artículos 5, fracciones XVII y XIX; 17, fracción IV; 39, para adicionar un segundo párrafo, recorriéndose los subsecuentes; 53, fracción IV; 63, fracción I; 74, fracciones VIII y IX, y se adiciona un penúltimo párrafo a la fracción X; 77, párrafo segundo; 79, párrafo primero; 84, párrafo segundo; 85, párrafos primero y tercero; 87, párrafos tercero y cuarto; 93; 94, para derogar las fracciones VI y XVI, reformar el último párrafo y adicionar un último párrafo; 95; 96; 97, párrafos primero y segundo; 99, párrafo primero; 106, párrafo primero; 147, para derogar la fracción XII y reformar el último párrafo; 167, para reformar las fracciones V y VI, adicionar la fracción VIII y un último párrafo; 181, fracción III; 186, fracción III; 210, para adicionar un penúltimo párrafo; 218, para reformar el primer párrafo y las fracciones IV y V; 220, párrafo primero; 224, fracción I; 226, tercer párrafo; 233; 234, fracción II; 236, párrafo primero; 238, párrafo primero, para adicionar un segundo párrafo, recorriéndose los subsecuentes; 240, párrafo primero; 269, párrafo segundo; 271, párrafo segundo, fracción I, inciso c), y fracción VI, así como el último párrafo, adicionándose un segundo párrafo, recorriéndose los subsecuentes; 272,



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

fracciones I y IV; 273; 320, y 321, todos de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, para quedar en los siguientes términos:¹

Artículo 5. El ordenamiento territorial y el desarrollo urbano se orientarán a mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

I a la XVI. Intocadas

XVII. La participación social **organizada** en la planeación del desarrollo urbano y en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos.

XVIII. Intocada

XIX. La transparencia, simplificación y agilización, **acotando los tiempos de respuesta**, de las licencias, permisos y autorizaciones en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y construcción.

XX a XXI. Intocadas

¹ En lo subsecuente, el énfasis - negritas y cursivas- son añadiduras propias.



Artículo 17. Las políticas públicas e instituciones que establece esta Ley, en materia de participación social y ciudadana, tendrán como objetivos:

I a la III. Intocadas

IV. Garantizar que la voz de las personas y los sectores sea escuchada en las diversas materias de esta Ley, **de acuerdo a los procedimientos que para esto se establezcan en el reglamento.**

V. Intocada

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

Cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones, VI a la IX del artículo 37 de la presente Ley, además de las modificaciones a los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, los Municipio que cuenten con Gaceta Municipal, de acuerdo al artículo 50 Bis del Código



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

Municipal, podrán cumplir con el requisito de publicación mediante dicho instrumento y deberán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad.

... (Se recorre)

... (Se recorre)

Artículo 53. El procedimiento para la elaboración y aprobación de los Planes de Zonas Metropolitanas será el siguiente:

I a la III. Intocadas

IV. Los comentarios y aportaciones de la consulta serán enviados por el **Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial Metropolitano**, a la Comisión de Ordenamiento Territorial Metropolitano, quien está obligada a dar respuesta por escrito a dichos planteamientos, por medio de la Secretaría, en un plazo de veinte días hábiles.

V a la IX. Intocadas

Artículo 63. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población deberán contener los siguientes apartados:



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

I. Diagnóstico y sus conclusiones que den cuenta de la situación actual y las tendencias del área o sectores del desarrollo urbano del centro de población de que se trate; ***cuando se trate de la revisión o actualización de dicho instrumento de planeación, además deberá llevarse a cabo el diagnóstico y/o evaluación de las políticas públicas, estrategias de desarrollo y normativas establecidas en el plan que antecede.***

II. a la VII. Intocadas

Artículo 74. Para formular y aprobar cualquiera de los instrumentos de planeación municipal previstos en el artículo 37 de esta Ley, se seguirá el procedimiento siguiente:

I a la VII. Intocadas

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de ***treinta*** días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo **y se cuente con la autorización del Honorable Congreso del Estado**, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción. Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

Los Municipios que cuenten con Gaceta Municipal, de acuerdo al artículo 50 Bis del Código Municipal, podrán cumplir con el requisito de publicación mediante dicho instrumento, dentro de los diez días hábiles siguientes a su aprobación.

... (Se recorre)



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

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

...

...



Artículo 79. Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, deberán ser publicados en el Periódico Oficial **o en la Gaceta Municipal, según sea el caso**, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate.

...

...

Artículo 84. El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población, o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley Agraria, en esta Ley y en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

La urbanización, fraccionamiento, conjunto urbano, edificación, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales deberá contar con los **dictámenes técnicos favorables por parte de las autoridades estatales y municipales correspondientes**, conforme a lo previsto en este ordenamiento. Dichas autorizaciones deberán ser públicas, en los términos de esta Ley y otras disposiciones en la materia.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

...

Artículo 85. Todos los actos, convenios y contratos relativos a la transmisión de propiedad, deberán contener las cláusulas **en las que los adquirentes deberán asumir la obligación de usar y destinar los inmuebles de acuerdo con, y en cumplimiento estricto** de, los usos, destinos o reservas de áreas o predios que les correspondan, conforme a los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes.

...

Las notaría públicas no podrán dar fe ni intervenir en las operaciones **referidas en el párrafo anterior**, a menos de que ante ellos se demuestre que se han otorgado las autorizaciones a que alude dicho párrafo.

Artículo 87. Los actos, contratos o convenios relativos a la transmisión de la propiedad que no contengan lo relativo a la utilización del suelo que les determinen los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables, o aquellos que contravengan la zonificación que le determine en el documento específico la autoridad municipal, no serán inscritos en el Registro Público.

...



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

Las personas fedatarias públicas en el Estado deberán solicitar a toda persona que celebre contratos o convenios relativos a la transmisión de inmuebles, **los datos de** la autorización municipal o constancia de zonificación **en que se consigne** el uso o destino aplicable al predio de que se trate. **Al efecto, el notario deberá relacionar los datos del instrumento en que previamente se hubiese protocolizado la autorización respectiva o insertar el texto de la autorización que, en su caso, le deba exhibir el interesado si no se hubiese protocolizado con anterioridad. Si no existiese autorización municipal previa, relativa al uso y destino del inmueble, se deberá exhibir a las personas titulares de las notarías públicas, la constancia de zonificación o cualquier otro documento emitido por la autoridad municipal en el que conste el uso o destino del bien materia de la escritura para incluirse en el apéndice de la misma; todo lo cual** será requisito para la inscripción respectiva ante las oficinas registrales del Estado. **Exceptuando de esta disposición a los lotes incluidos en fraccionamientos aprobados por los Municipios en un periodo mayor a 5 años posteriores a la fecha de protocolización del mismo.**

El Registro Público deberá incluir en los Certificados de Libertad de Gravamen o de Gravámenes, o cualquier otro certificado o constancias que expida sobre la situación de los inmuebles, la mención de que existen **inscritos** o no los instrumentos de planeación que contempla esta Ley.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

Artículo 93. *Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar las obras y actividades a que se refiere el artículo siguiente, deberá obtener previamente un dictamen favorable en materia de Impacto Territorial y Urbano que le expida la Secretaría.*

I a la IV. Se derogan.

Artículo 94. Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el entorno o en la estructura urbana del centro de población, de la región o zona conurbada o metropolitana, requerirán **a petición de la autoridad municipal**, además de las licencias o autorizaciones municipales que correspondan, del Dictamen de Impacto Territorial y Urbano de la Secretaría.

...

I a la V. Intocadas

VI. Se deroga

VII. a la XV. Intocadas

XVI. Se deroga



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

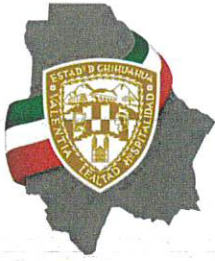
JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

Para los centros de población estratégicos de nivel estatal, se consideran de impacto significativo, los casos enumerados anteriormente, a excepción de los casos relativos a fraccionamientos, **condominios y conjuntos urbanos** habitacionales, en cuyo caso, serán de más de mil viviendas; hoteles y moteles, cuando el número de cuartos sea mayor a doscientos, así como toda edificación no habitacional de más de veinte mil metros cuadrados de construcción o que exceda de quince niveles.

No requerirán del Dictamen a que se refiere este artículo, los municipios que cuenten con un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población vigente, cuando la acción urbana sea dentro del centro de población, o un Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigente, cuando la acción de que se trate se encuentre fuera del centro de población. Se entenderá para efectos de este artículo que dichos planes se encuentran vigentes si cumplen con su revisión y/o actualización en los tiempos señalados en el artículo 75 de esta Ley.

Artículo 95. El dictamen de ordenamiento territorial y urbano requerirá de un estudio que avale el proyecto a desarrollar, y contenga como mínimo:

- I. Descripción y evaluación de la obra o proyecto;



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

- II. *Identificación de impactos y medidas de solución o mitigación durante la preparación, construcción y operación del proyecto, y*
- III. *Congruencia con los planes o programas de desarrollo urbano y normas aplicables.*

Artículo 96. La Secretaría, *asesorará a los particulares que así lo requieran durante el proceso de elaboración del estudio de análisis urbano.*

Los estudios que se presenten ante la Secretaría para obtener el dictamen a que se refiere este Capítulo deberán de estar conformados por una estructura mínima como la que se señala:

- I. *Marco Normativo.*
- II. *Diagnóstico. Análisis zonal y del sitio.*
- III. *Delimitación de la zona de estudio que incluya su localización al interior del plan de centro de población;*
- IV. *Medio natural, usos del suelo del área y los colindantes, vocación natural, riesgos de fenómenos naturales y antropogénicos;*
- V. *Equipamiento existente y áreas verdes colindantes;*
- VI. *Estructura vial: identificación de vialidades primarias, locales o secundarias existentes y proyectadas;*



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

- VII. *Movilidad y transporte motorizado y no motorizado de la zona; Localización de la infraestructura pluvial existente, cuando aplique.*
- VIII. *Estrategia;*
- IX. *Exposición de la propuesta a partir de condicionantes de planeación y las características de la zona.*
- X. *Descripción del conjunto integral de ocupación y aprovechamiento.*
- XI. *Propuesta de diseño urbano (donaciones, vasos de captación, vialidades, imagen urbana, entre otros), cuando aplique.*
- XII. *Trazo geométrico.*
- XIII. *Definición de afectaciones por vialidad y equipamientos.*
- XIV. *Descripción de afectaciones.*

El dictamen versará sobre el análisis de la información presentada por el particular o desarrollador,

Artículo 97. *El dictamen* en materia de Impacto Territorial y Urbano, la Secretaría deberá tomar en cuenta los planes de desarrollo urbano aplicables, así como las normas oficiales y demás disposiciones legales en la materia.

El dictamen a que se refiere el párrafo anterior, establecerá las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular, aquellos que aseguren que



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento urbano o servicios públicos que sean sufragados por la persona promovente. En consecuencia, **el dictamen versará** atendiendo a:

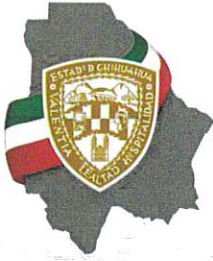
... (Intocadas)

...

Artículo 99. La Secretaría, en un plazo que no exceda de treinta días hábiles, deberá **emitir el dictamen** de Impacto Territorial y Urbano correspondiente:

... (Intocadas)

Artículo 106. Para incentivar la **consolidación** del desarrollo urbano, los diversos instrumentos de planeación que actúan en el ámbito territorial de los municipios y centros de población, tendrán como una de sus políticas y lineamientos, el orientar el crecimiento o **desarrollo** de su mancha urbana de forma tal, que los desarrollos y las acciones urbanas inherentes sean dirigidas a **generar consolidación de las áreas urbanizadas, evitando la generación de déficit urbano**, por lo que no deberán autorizarse fraccionamientos habitacionales o conjuntos urbanos, en ninguno de sus



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

tipos, en terrenos que no atiendan estas políticas de desarrollo de la mancha urbana principal del centro de población de que se trate.

...

...

Artículo 147. Toda ocupación del territorio deberá garantizar la seguridad de sus usuarios y de cualquier otra persona que pudiera verse afectada por las obras que genere.

Queda prohibido realizar obras o acciones urbanísticas en:

I a la XI. Intocadas

XII. Se deroga

XIII a la XVIII. Intocadas

Queda prohibido autorizar, convenir, construir a través de sí o de una tercera persona, municipalizar, promocionar, vender, arrendar, concesionar o celebrar todo acto de similar naturaleza, que implique cualquier obra de ocupación permanente del territorio, y a toda clase de vivienda



permanente o temporal, localizada en un terreno que corresponda a los supuestos de las fracciones anteriores. **Salvo que se presente un estudio validado por perito en la materia, que demuestre las obras de contención o remediación para ejecutar alguna acción urbana. Dichas obras deberán de ejecutarse junto con la acción urbana que se autorice o previamente, nunca podrá ser una condicionante a futuro.**

Artículo 167. Solo cuando se demuestre que existe un notorio beneficio social y una clara contribución al orden público, procederá la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano.

...

I a la IV. Intocadas

- V. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la **dotación** con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o esquemas de desarrollo urbano aplicables o a lo establecido en los convenios de administración.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Joss Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

VI. Cuando los predios se encuentran en asentamientos humanos consolidados que fueron creados sin las aprobaciones previas respectivas, o en los casos que presentan situaciones atípicas en su proceso, serán sujetos a revisión de la situación del predio, para obtener la autorización de regularización de la autoridad competente, apegándose a la normativa vigente aplicable al programa.

VII. Intocada

VIII. Los precios de venta para los lotes, están fijados atendiendo a la reglamentación vigente que rige al programa.

...

...

...

En los convenios de regularización para la tenencia de la tierra que las autoridades tengan con particulares, estos deberán estar sujetos a las obligaciones que establece el artículo 234, fracciones I, II, IV, VII, VIII, IX y X.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

Artículo 181. Los polígonos de actuación contendrán:

I a II. Intocados

III. La información, estudios técnicos y dictámenes que contemplen la factibilidad de la acción o proyecto de que se trate, así como la factibilidad de los organismos operadores de servicios públicos básicos.

Artículo 186. El reagrupamiento de predios se sujetará a las siguientes normas:

I. Cumplir con las determinaciones del instrumento de planeación municipal de desarrollo urbano que corresponda.

II. a la VI. Intocadas

Artículo 210. Corresponde al Municipio expedir las licencias, constancias y autorizaciones, en las cuales se señalarán los usos, destinos permitidos, condicionados o prohibidos, con base en esta Ley, la reglamentación, así como la zonificación primaria y secundaria prevista en los instrumentos de planeación, y serán las siguientes:



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

I a la XIV. Intocadas

En aquellos municipios donde no se cuente con un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de población, que regulen la zonificación secundaria, pero que cuenten con fundo legal o Limite de centro de población, la autoridad municipal, por conducto de quien lleve a cabo las atribuciones de desarrollo urbano, o en su caso la Secretaría del Ayuntamiento, expedirá constancia donde se determine el uso de suelo que le corresponde al predio sujeto a análisis, conforme a cualquier estrategia municipal.

...

Artículo 218. Con el objeto de planear, organizar, controlar, vigilar y regular ordenadamente la utilización del suelo en los centros de población, así como prevenir los riesgos a la población y garantizar la seguridad del entorno urbano, en el otorgamiento de las licencias de uso de suelo para estaciones de servicio denominadas gasolineras, **plantas de almacenamiento de gas licuado de petróleo y de centros de despacho a sistemas de carburación automotor**, además de cumplir con la legislación federal, esta Ley y la regulación municipal, se deberán reunir los siguientes requisitos:

I a la III. Intocadas



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

IV. Los predios se ubicarán a una distancia radial mínima de 1,200 metros, respecto de otra gasolinera, **plantas de almacenamiento de gas licuado de petróleo y de centros de despacho a sistemas de carburación automotor** en las que se expendan gasolina o diésel **y gas licuado de petróleo.**

V. El predio deberá ubicarse a una distancia mínima de resguardo de 150 metros radiales respecto de plantas de almacenamiento de gas licuado de petróleo y de aquellos centros de despacho a sistemas de carburación automotor e industrias de alto riesgo que empleen productos químicos, soldadura, fundición, fuego, entre otros, así como del comercio que emplee gas con sistema estacionario con capacidad de almacenamiento de **500 a 5,000 litros.**

VI. Intocada

Artículo 220. Los municipios, al otorgar las licencias de uso del suelo a las personas propietarias de **inmuebles y/o a quien acredite la legal posesión del inmueble**, deberán fijar el trazo, niveles, alineamiento, densidad e intensidad de uso y requerimientos de cajones de estacionamiento y demás obras o condiciones complementarias que se requieran para el buen funcionamiento de la acción urbana.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

...

...

Artículo 224. Para realizar una acción urbanística, en complemento a las autorizaciones municipales, se deberá contar con:

I. Tratándose de acciones de impacto significativo, **el dictamen** de Impacto Territorial y Urbano que expida la autoridad estatal competente, conforme a esta Ley y demás disposiciones aplicables

II. a la IV. Intocadas

...

...

Artículo 226. La solicitud para fusionar, subdividir, lotificar, relotificar, fraccionar terrenos o ejecutar un condominio o conjunto urbano, deberá ser formulada por la persona física o moral que tenga la propiedad del predio o predios respectivos.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

...

Contando con las autorizaciones municipales, así como en el caso de requerir Dictamen de Impacto Territorial Urbano, la persona interesada deberá protocolizar **ante Notaria o Notario, la autorización** de fusionar, subdividir, lotificar, relotificar, fraccionar terrenos o ejecutar un condominio o conjunto urbano; **incluyendo los casos de autorizaciones de Constancias de apeo y deslinde y de medidas y colindancias. A este efecto, los fedatarios procederán mediante a la inserción y agregado al apéndice del protocolo, de los documentos respectivos, sin perjuicio de cumplir, en lo que corresponda, con la legislación notarial.**

...

...

Artículo 233. En las zonas o municipios donde no se cuente con un instrumento de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, **será obligatorio para la autorización de fraccionamientos o condominios, un dictamen factible emitido por la Secretaría, en el cual se analice la viabilidad de dicha acción urbanística.**



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

Artículo 234. Los fraccionadores, promotores o promoventes, tendrán las siguientes obligaciones:

I. Intocada

II. Promover en sus proyectos la intensidad del uso del suelo, con más de un uso, cuando la **zonificación secundaria y superficie del predio** de que se trate así lo permitan. Además, deberán contemplar espacios donde se priorice a las personas, como áreas peatonales, accesibilidad universal y conectividad, con una vocación integradora respecto del proyecto con el entorno.

III. a la X. Intocadas

Artículo 236. Las personas particulares que se vean beneficiadas por la construcción de obras de cabecera, infraestructura o cualquier tipo de equipamiento que hayan sido construidas por otra persona particular, **que requiera el organismo operador; así como la urbanización de vialidades establecidas en la estrategia vial de los Municipios que cuenten con alguno de los instrumentos de planeación a que se refiere el Art. 37 de esta Ley;** deberán pagar a la ejecutora de dichas obras la parte proporcional al beneficio que les corresponda a más tardar al momento de solicitar factibilidades de servicios ante autoridad competente. La autoridad será



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

responsable de no otorgar factibilidad, licencia o aprobación alguna en tanto la persona solicitante no demuestre haber pagado la parte proporcional que le corresponda. Para la valuación de las obras, en caso de ser necesario, la autoridad servirá como árbitro en la determinación de los montos a pagar a que se hace mención.

...

...

Artículo 238. Las autorizaciones de fraccionamiento deberán constar en escritura pública. No podrán celebrarse convenios, de compraventa, fideicomiso o cualquier otro contrato, respecto a lotes de fraccionamiento hasta que se encuentre inscrita la aprobación del fraccionamiento en el Registro Público de la Propiedad.

Los Desarrolladores o promotores, podrán celebrar contratos de promesa de venta de los lotes de fraccionamiento, una vez aprobado el fraccionamiento por el H. Ayuntamiento.

...



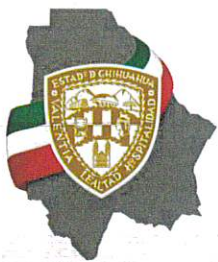
H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

Artículo 240. Los fraccionamientos habitacionales urbanos, serán aquellos que se encuentren dentro del límite de centro de población sujeto a un plan de desarrollo urbano y en predios con uso de suelo factible. Se destinarán a la construcción de vivienda y usos compatibles, siendo estos unifamiliares, multifamiliares, de uso mixto o en régimen en condominio. El lote mínimo y su frente se determinarán en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, en función del potencial urbano, de las alturas y demás características dispuestas para cada colonia, sector o centro de población, cuando no se **cuenta con Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población, se aplicará lo siguiente:**

...

Artículo 269. Cuando la población de un fraccionamiento, edificación o conjunto urbano no requiera la cesión gratuita de superficies de equipamiento, la autoridad municipal encargada de la planeación podrá emitir un dictamen en el que se determine la procedencia para que el fraccionador, promotor o promovente pueda ceder áreas en una ubicación distinta al lugar en que se ubique la acción urbanística, o bien, para que esta obligación se transfiera en especie para destinarse a infraestructura y equipamiento y con ello atender el déficit urbano.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

Dicho dictamen deberá emitirse con base en los instrumentos de planeación vigentes y justificar el beneficio social que se persigue; en todo caso, el área o su equivalente en especie deberá tener un valor igual o mayor a la superficie correspondiente a la cesión gratuita original y deberá destinarse ***preferentemente, a los sectores con mayor déficit en equipamiento e infraestructura.***

Artículo 271. El porcentaje, superficie mínima, forma de calcular y lineamientos para la ubicación de las áreas de cesión gratuita, cuyo destino sea el equipamiento y áreas verdes, serán definidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

En las Zonas o Municipios donde no se cuente con Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población o en el mismo no se establezcan las áreas de donación, se aplicarán las siguientes fracciones:

I. En fraccionamientos habitacionales:

a) Con densidad bruta hasta de cuarenta viviendas por hectárea, el once por ciento de la superficie a fraccionar.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

b) Con densidad bruta de más de cuarenta y hasta ochenta viviendas por hectárea, el doce por ciento de la superficie a fraccionar.

c) Con densidad bruta mayor a ochenta viviendas por hectárea, **quince** metros cuadrados por unidad de vivienda, **el cual no podrá exceder del veinte por ciento de la superficie a fraccionar.**

II a la V. Intocadas

VI. Tratándose de condominios, los Municipios podrán establecer en su normatividad las excepciones a la obligación de la cesión gratuita a que se refiere este artículo, para lo cual deberá de acreditar que no se genera un detrimento al equipamiento para la zona en desarrollo, y que con dicha política se promueve la consolidación del espacio urbano.

...

Cuando se pretenda realizar la edificación en un predio donde al menos un setenta por ciento de su superficie hubiese sido ocupado de manera permanente por una edificación de **veinticinco** años o más de antigüedad, o cuando la superficie del predio en el cual se va a realizar sea



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

menor a dos mil metros cuadrados, sin que esta superficie sea resultante de una acción previa de subdivisión, no deberá darse cesión gratuita.

VII. Intocada

...

...

...

Artículo 272. La localización de los terrenos que deban cederse de forma gratuita, se fijará de común acuerdo, entre la autoridad municipal y el fraccionador o promotor.

No podrán aceptarse como áreas de cesión gratuita:

I. Aquéllas con pendientes mayores al quince por ciento. En estos casos, solo podrán aceptarse para parques y jardines, siempre y cuando no excedan del **treinta** por ciento.

II. a la III. Intocada



IV. Camellones en vialidades primarias, secundarias y colectoras. En todo caso, se podrán aceptar en vialidades locales para parques y jardines, siempre y cuando el camellón sea en promedio igual o mayor a **nueve** metros en toda su sección.

...

...

Artículo 273. Tratándose de áreas verdes, estas deberán entregarse equipadas, sujetándose a las disposiciones jurídicas aplicables. **Los desarrolladores, promotores o promoventes que tuvieron notificado por la autoridad municipal, el inicio de procedimiento por fallas o faltantes en el equipamiento de las áreas verdes de otros fraccionamientos, y no los hubieren subsanado en el tiempo convenido con la autoridad, no podrán solicitar autorización de un nuevo desarrollo o fraccionamiento.**

Artículo 320. Las personas fedatarias públicas con facultades para ello, podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Joss Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas o predios; ***mismas que deberán ser relacionadas*** o insertadas en los instrumentos públicos respectivos, ***o bien agregados al apéndice del instrumento respectivo.***

Así mismo, ***en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan,*** tendrán la obligación de insertar cláusula especial en las que se hagan constar las obligaciones ***adquiridas por el adquirente*** de respetar los planes a los que se refiere ***la presente*** Ley, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de área urbanizable, ***que se contuvieran en los documentos mencionados en el párrafo anterior.***

Las autoridades administrativas y judiciales, previo al emitir sus resoluciones o sentencias, ***en procedimientos o juicios que tengan por objeto la partición o subdivisión de la propiedad o la incorporación de suelo al desarrollo urbano,*** deberán exigir a las partes, que obtengan y exhiban antes de la citación para sentencia, la autorización para subdividir el predio, para efecto que la sentencia se pronuncie observando la normatividad y requisitos a que se refiere esta Ley. Si la autorización es negada o se exhibe constancia de que el predio ya no es divisible, la autoridad administrativa o el Juez, lo tomará en consideración para el dictado de la resolución o sentencia.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

Joss
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

Artículo 321. *Estará afectados de nulidad* los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta Ley. En igual sentido, ***estarán afectados de nulidad*** las constancias, certificaciones, permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los instrumentos de planeación a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley.

Sin perjuicio de la anterior, todos los actos administrativos estatales o municipales, como son los planes, programas, autorizaciones, licencias de uso de suelo, constancias de zonificación, licencias de construcción o cualesquiera otro emitido por las autoridades mencionadas en materia de esta Ley, tendrán presunción de validez en los términos del artículo 9, de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Chihuahua; por tanto, serán válidos hasta en tanto no se haya declarado su nulidad por autoridad competente, previo procedimiento que al efecto corresponda y con respeto al debido proceso, si fuese el caso.



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

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

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

TRANSITORIOS

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

ARTÍCULO SEGUNDO. Se abrogan todas las disposiciones que se opongan al presente decreto.

DADO EN EL H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS 06 DÍAS DEL MES DE MAYO DE 2025.

SUSCRIBE

GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

JOCELINE VEGA V.

DIP. JOCELINE VEGA VARGAS

DIP. ISMAEL PÉREZ PAVÍA

DIP. JOSÉ ALFREDO CHÁVEZ MADRID



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

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

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

DIP. ARTURO ZUBIA FERNÁNDEZ

DIP. EDNA XOCHITL CONTRERAS HERRERA

DIP. ROBERTO MARCELINO CARREÓN HUITRÓN

DIP. SAÚL MIRELES CORRAL

DIP. JORGE CARLOS SOTO PRIETO

DIP. CARLOS ALFREDO OLSON SAN VICENTE

DIP. YESENIA GUADALUPE REYES CALZADÍAS

DIP. CARLA YAMILETH RIVAS MARTÍNEZ



H. CONGRESO DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

JOSS
Vega
DIPUTADA LOCAL D15
LXVIII LEGISLATURA

DIP. NANCY JANETH FRÍAS FRÍAS

LA PRESENTE HOJA DE FIRMAS CORRESPONDE A POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.