

## **H. CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. P R E S E N T E.**

Quienes suscribimos **Oscar Daniel Avitia Arellanes, Edin Cuauhtémoc Estrada Sotelo, Magdalena Rentería Pérez, Jael Argüelles Díaz, Elizabeth Guzmán Argueta, Edith Palma Ontiveros, Herminia Gómez Carrasco, Leticia Ortega Máynez, María Antonieta Pérez Reyes, Pedro Torres Estrada, Rosana Díaz Reyes y Brenda Francisca Ríos Prieto**, Diputadas y Diputados integrantes del Grupo Parlamentario de MORENA de la Sexagésima Octava Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Chihuahua, en uso de las facultades conferidas por los artículos 64, fracciones I y II, y 68, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; así como por los artículos 66, fracción IV, 167, fracción I, y 172 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; y los artículos 75, 76 y 77 del Reglamento Interior y de Prácticas Parlamentarias del Poder Legislativo todos ordenamiento del Estado de Chihuahua, acudimos ante esta Honorable Representación Popular, a presentar una Iniciativa con Carácter de Decreto, a fin de crear el Programa de Regularización Inmobiliario para el Estado de Chihuahua. Lo anterior con sustento en la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

El derecho a una vivienda adecuada, a la seguridad jurídica sobre el patrimonio y al desarrollo urbano ordenado constituye uno de los pilares fundamentales del Estado social y democrático de Derecho. Dichos principios encuentran sustento en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que reconoce el derecho de todas las personas a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, así como en el artículo 25 constitucional, que establece la rectoría del Estado para conducir el desarrollo nacional de manera integral y sustentable, garantizando que éste fortalezca la soberanía de la Nación y su régimen democrático. En el ámbito internacional, estos derechos se encuentran reconocidos

en diversos instrumentos suscritos por el Estado mexicano, particularmente en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que obliga a los Estados parte a adoptar medidas apropiadas para asegurar la realización progresiva del derecho a la vivienda.

En concordancia con dicho marco constitucional e internacional, el Estado mexicano ha reconocido que la vivienda, la certeza jurídica sobre la propiedad y la planeación territorial no constituyen únicamente bienes económicos, sino condiciones esenciales para el ejercicio pleno de otros derechos fundamentales. No obstante, la materialización efectiva de estos derechos enfrenta desafíos estructurales profundos, especialmente en entidades federativas con una dinámica territorial, económica y demográfica tan compleja como el Estado de Chihuahua.

El Estado de Chihuahua, en ejercicio de las facultades que le confiere el artículo 124 de la Constitución Federal y de conformidad con los principios del federalismo, tiene competencia para legislar y diseñar políticas públicas en materia de desarrollo urbano, ordenamiento territorial, vivienda y regularización de la tenencia de la tierra, en términos de lo dispuesto por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como por la legislación estatal y municipal aplicable. En este contexto, resulta indispensable analizar las condiciones históricas, sociales y económicas que han configurado el fenómeno de la irregularidad inmobiliaria en nuestra entidad.

Chihuahua es el estado con mayor extensión territorial del país, con una superficie superior a los 247 mil kilómetros cuadrados, lo que representa más del 12% del territorio nacional. Esta característica geográfica ha condicionado históricamente la forma en que se ha desarrollado la ocupación del suelo, el crecimiento urbano y la configuración de la propiedad inmobiliaria. A lo largo del siglo XX y lo que va del siglo XXI, el crecimiento poblacional, los procesos de industrialización, la migración interna y externa, así como el desarrollo de polos económicos regionales, han

generado una expansión acelerada de zonas urbanas y periurbanas que, en numerosos casos, no ha sido acompañada de una planeación integral ni de mecanismos accesibles y eficientes de regularización inmobiliaria.

Desde una perspectiva histórica, la problemática de la irregularidad en la tenencia de la tierra y de los inmuebles en el Estado de Chihuahua tiene raíces profundas. Durante amplios periodos, el crecimiento de las ciudades se produjo de manera fragmentada, impulsado por la instalación de industrias, la creación de fraccionamientos sin una supervisión suficiente y la ocupación progresiva de tierras ejidales, comunales o de origen privado, sin que existiera una ruta clara, homogénea y asequible para su incorporación al régimen de propiedad plena, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional y la legislación agraria aplicable.

A ello se suman procesos de urbanización informal derivados de la necesidad de vivienda de amplios sectores de la población, particularmente de personas con ingresos limitados, que encontraron en la autoconstrucción y en la ocupación irregular la única alternativa para acceder a un patrimonio. Esta realidad ha generado un rezago histórico en la regularización de viviendas y predios, lo cual ha producido efectos jurídicos, sociales y económicos que persisten hasta la actualidad.

En el caso de las personas físicas, la falta de regularización de casas habitación y predios no constituye únicamente una problemática de carácter jurídico, sino una condición estructural que impacta de manera directa en la seguridad patrimonial, en la calidad de vida y en las oportunidades de desarrollo económico y social. La ausencia de títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad limita el acceso a créditos, impide la transmisión ordenada del patrimonio, reduce los incentivos para la inversión en mejoras a la vivienda y, en muchos casos, excluye a las familias del acceso pleno a servicios públicos básicos, en

contravención al principio de función social de la propiedad reconocido en el marco jurídico nacional.

En el Estado de Chihuahua, esta problemática se ve agravada por factores como la dispersión territorial, la desigualdad regional y la coexistencia de grandes centros urbanos con comunidades rurales y semiurbanas que carecen de capacidades técnicas y económicas para regularizar sus predios por la vía ordinaria. Para miles de familias, los costos económicos, la complejidad administrativa y la duración de los trámites de escrituración, deslinde, inscripción registral y actualización catastral representan barreras desproporcionadas, lo que ha provocado que generaciones enteras habiten inmuebles sin certeza jurídica, perpetuando un círculo de informalidad patrimonial contrario a los fines del desarrollo social.

Por otra parte, la problemática de la irregularidad inmobiliaria también afecta de manera significativa al sector de las empresas desarrolladoras. En términos de lo dispuesto por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como por la legislación estatal en la materia, corresponde a las autoridades garantizar un desarrollo urbano ordenado, sustentable y jurídicamente seguro. No obstante, en la práctica, diversas empresas desarrolladoras enfrentan obstáculos derivados de marcos normativos fragmentados, procedimientos administrativos prolongados y criterios dispares entre municipios y dependencias estatales.

El Estado de Chihuahua ha experimentado en las últimas décadas un crecimiento sostenido en la demanda de vivienda, impulsado por su vocación industrial, la atracción de inversión nacional y extranjera, así como por la reconfiguración de las cadenas productivas. Este contexto ha incrementado la presión sobre el suelo urbano y ha evidenciado la necesidad de contar con desarrollos habitacionales formales, accesibles y jurídicamente sólidos. Sin embargo, numerosos proyectos inmobiliarios han quedado en situaciones de irregularidad parcial o total, derivadas

de procesos incompletos de autorización, recepción municipal, inscripción registral o adecuación catastral, lo que genera incertidumbre jurídica y afecta tanto a las empresas como a las personas adquirentes de vivienda.

Desde una perspectiva económica y fiscal, la falta de regularización inmobiliaria impacta de manera directa en la hacienda pública estatal y municipal. Los inmuebles irregulares suelen quedar fuera de los padrones catastrales actualizados, lo que limita la recaudación del impuesto predial y contraviene los principios de proporcionalidad y equidad tributaria establecidos en el artículo 31, fracción IV, de la Constitución Federal. Esta situación reduce la capacidad de los municipios para invertir en infraestructura, servicios públicos y equipamiento urbano, afectando el desarrollo equilibrado de las ciudades.

En este contexto, la implementación de un programa estatal de regularización inmobiliaria se presenta como una herramienta jurídica, social y económica indispensable. Un programa de esta naturaleza, diseñado con un enfoque integral y diferenciado, permitiría atender simultáneamente las necesidades de las personas que no han podido regularizar sus viviendas o predios y las de las empresas desarrolladoras que requieren certeza jurídica para consolidar proyectos habitacionales, todo ello en observancia de los principios de legalidad, seguridad jurídica, desarrollo urbano ordenado y función social de la propiedad.

La experiencia histórica en el ámbito nacional demuestra que los programas de regularización inmobiliaria, cuando son diseñados con criterios de legalidad, transparencia y equidad, generan beneficios sociales y económicos de amplio alcance. La formalización de la propiedad fortalece el patrimonio familiar, dinamiza el mercado inmobiliario, amplía la base fiscal y reduce conflictos sociales derivados de la tenencia de la tierra, contribuyendo al cumplimiento de los fines del Estado.

En el contexto actual del Estado de Chihuahua, caracterizado por una creciente demanda de vivienda, una presión constante sobre el territorio y la necesidad de

fortalecer la planeación urbana, resulta jurídicamente justificado y socialmente necesario que el Estado asuma un papel activo en la regularización inmobiliaria. La omisión en esta materia implicaría perpetuar la informalidad, profundizar la desigualdad patrimonial y desaprovechar una herramienta estratégica para el desarrollo económico y social de la entidad.

En consecuencia, la creación de un programa de regularización inmobiliaria para el Estado de Chihuahua se justifica plenamente desde una perspectiva constitucional, legal, histórica, social y económica. Se trata de una política pública orientada a garantizar el derecho a la vivienda, fortalecer la seguridad jurídica, incentivar la inversión, ordenar el crecimiento urbano y consolidar un modelo de desarrollo territorial sostenible, en beneficio de las y los habitantes del Estado.

Es por lo anteriormente expuesto que pongo a disposición de esta honorable soberanía el siguiente proyecto con carácter de:

### **DECRETO.**

**PRIMERO.** Se adiciona el Capítulo Tercero a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, mediante el cual se establece la obligación de los 67 municipios del Estado de Chihuahua de crear e implementar un Programa de Regularización Inmobiliaria, aplicable a Desarrolladores Inmobiliarios, así como a casas habitación y predios que se encuentren en estado de incertidumbre jurídica, recorriéndose en su orden los artículos subsecuentes ya existentes.

Lo anterior para quedar redactado de la siguiente manera:

## **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua CAPÍTULO TERCERO.**

## **DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN INMOBILIARIO.**

**ARTÍCULO 93.** Se crea el Programa Municipal de Regularización Inmobiliaria, como un instrumento de planeación y gestión urbana de observancia obligatoria para los municipios del Estado de Chihuahua, cuyo objeto es regularizar la situación jurídica, administrativa y urbana de casas habitación, predios y desarrollos inmobiliarios, a fin de otorgar certeza jurídica a sus propietarios o poseedores, así como fomentar un desarrollo urbano ordenado y sostenible.

**ARTÍCULO 94.** Los 67 municipios del Estado de Chihuahua deberán diseñar, aprobar e implementar un Programa Municipal de Regularización Inmobiliaria, el cual deberá integrarse a sus instrumentos de planeación urbana y actualizarse periódicamente conforme a las necesidades del territorio municipal.

**ARTÍCULO 95.** El Programa Municipal de Regularización Inmobiliaria será aplicable a:

*I.* Casas habitación de uso unifamiliar o plurifamiliar que presenten irregularidades en su situación jurídica o administrativa;

*II.* Predios urbanos o urbanizables que carezcan de certeza jurídica o que se encuentren en estado de posesión irregular;

*III.* Fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios promovidos por personas físicas o morales que presenten incumplimientos parciales en materia de desarrollo urbano; y

*IV.* Aquellos inmuebles o desarrollos que, sin contravenir disposiciones de orden público, protección civil o medio ambiente, sean susceptibles de regularización conforme a esta Ley.

**ARTÍCULO 96.** El Programa Municipal de Regularización Inmobiliaria se regirá por los siguientes principios:

*I.* Legalidad;

*II.* Certeza jurídica;

- III.** Desarrollo urbano ordenado;
- IV.** Función social de la propiedad;
- V.** Sustentabilidad;
- VI.** Simplificación administrativa; y
- VII.** Accesibilidad económica para la población.

**ARTÍCULO 97.** Los municipios deberán establecer mecanismos específicos para la regularización de casas habitación y predios, que podrán incluir:

- I.** Procedimientos simplificados para la acreditación de la posesión o propiedad;
- II.** Facilidades administrativas y, en su caso, fiscales;
- III.** Regularización de usos de suelo compatibles;
- IV.** Integración a la traza urbana y a los servicios públicos, conforme a la normatividad aplicable; y
- V.** Coordinación con instancias estatales y federales competentes.

**ARTÍCULO 98.** El Programa deberá contemplar procedimientos de regularización aplicables a personas físicas o morales dedicadas al desarrollo inmobiliario, cuando:

- I.** Existan incumplimientos administrativos subsanables;
- II.** Se requiere la actualización de autorizaciones, licencias o permisos;
- III.** Se presenten inconsistencias en la entrega de obras de urbanización; o
- IV.** Será necesario adecuar el desarrollo a la normatividad vigente.

En ningún caso la regularización podrá eximir el cumplimiento de obligaciones en materia ambiental, de protección civil o de seguridad estructural.



**ARTÍCULO 99.** La autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano será la responsable de:

- I.* Administrar y ejecutar el Programa Municipal de Regularización Inmobiliaria;
- II.* Emitir lineamientos, criterios técnicos y administrativos;
- III.* Resolver las solicitudes de regularización; y
- IV.* Vigilar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Capítulo.

**ARTÍCULO 100.** Los municipios deberán establecer en su Programa:

- I.* Los plazos para la recepción y resolución de solicitudes;
- II.* Los requisitos mínimos que deberán cumplir los solicitantes; y
- III.* Los criterios técnicos y jurídicos para determinar la procedencia de la regularización.

**ARTÍCULO 101.** La regularización otorgada conforme a este Capítulo tendrá como efectos:

- I.* El reconocimiento administrativo del inmueble o desarrollo;
- II.* La posibilidad de acceder a servicios públicos municipales;
- III.* La incorporación al padrón catastral; y
- IV.* La generación de condiciones para la formalización de la propiedad conforme a la legislación aplicable.

**ARTÍCULO 102.** No serán objeto de regularización aquellos inmuebles o desarrollos que:

- I. Se encuentren en zonas de riesgo no mitigable;
- II. Afecten áreas naturales protegidas;
- III. Invadan derechos de terceros; o
- IV. Contravengan disposiciones de orden público.

### **T R A N S I T O R I O**

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

D A D O en la sala Morelos del Honorable Congreso del Estado de Chihuahua a los veintiséis días del mes de enero.

**ATENTAMENTE,**

**DIP. BRENDA FRANCISCA RÍOS  
PRIETO.**

**DIP. EDIN CUAUHTÉMOC ESTRADA  
SOTELO.**

**DIP. EDITH PALMA ONTIVEROS.**

**DIP. ELIZABETH GUZMÁN ARGUETA**

**DIP. LETICIA ORTEGA MÁYNEZ.**

**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**