



H. CONGRESO DEL ESTADO  
PRESENTE. -



Quienes suscribimos, **JOSÉ ALFREDO CHÁVEZ MADRID y JOCELINE VEGA VARGAS**, en nuestro carácter de diputados de la Sexagésima Octava Legislatura del Honorable Congreso del Estado; en uso de las atribuciones conferidas por los artículos 64 fracciones I y II, 68 fracción I, de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 167, fracción I y 172 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; así como 75 y 76 del Reglamento Interior y de Prácticas Parlamentarias, comparezco ante esta Honorable Representación Popular, para presentar iniciativa con carácter **DECRETO** a efecto de reformar y adicionar diversas disposiciones a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, ello con sustento en la siguiente:

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PRESIDENCIA

05 JUN 2026

11:24am

H. CONGRESO DEL ESTADO

En junio de 2011 se publicó en el Diario Oficial de la Federación la que, hasta el día de hoy, sigue siendo la reforma más importante que se ha hecho a nuestra Constitución Política, desde 1917: la Reforma Constitucional en Materia de Derechos Humanos.

La reforma en comento consolidó el deber de todas las autoridades de ajustar su actuación al principio de legalidad reforzada, garantizando que



las decisiones públicas no solo se encuentren debidamente fundadas y motivadas, sino que estén profundamente orientadas al interés general y al respeto de la dignidad humana. Se estableció con claridad la obligación innegable de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, elevando a rango constitucional una visión más humana del Estado. Asimismo, se incorporaron instrumentos que potencializan la interpretación más amplia en favor de las personas, fortaleciendo el principio pro persona y reconociendo que los derechos no son concesiones del poder público, sino atributos inherentes a todas y todos los seres humanos por el simple hecho de serlo.

En ese sentido, en el año 2016, se expidió la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, con el objeto de fijar los instrumentos de gestión para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, bajo una perspectiva integral y con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma. Esta Ley representó un paso decisivo para concebir el territorio no solo como espacio físico, sino como el escenario donde se desarrollan los proyectos de vida de millones de personas.

Otro de los elementos fundamentales de la Ley General tiene como propósito definir con claridad las bases jurídicas y administrativas que rigen el ejercicio de las atribuciones en los distintos órdenes de gobierno, favoreciendo una coordinación efectiva entre la Federación, las entidades federativas y los municipios en la planeación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos. Con ello, se busca asegurar en todo momento la protección del interés público y el acceso equitativo de la población a los espacios



públicos, entendidos como puntos de encuentro, convivencia y construcción comunitaria.

La adecuada delimitación de competencias entre los distintos órdenes y niveles de gobierno constituye otro elemento esencial para asegurar una gestión territorial ordenada y eficaz. En ese contexto, adquirió especial relevancia la regulación estatal en materia de desarrollo urbano, a través de instrumentos de gestión coordinada y mecanismos administrativos eficaces que generen beneficios concretos para la colectividad. Por una parte, estos instrumentos deben propiciar condiciones adecuadas para la convivencia social, el desarrollo armónico de las comunidades y la consolidación de entornos sustentables, equitativos e incluyentes; y por otra, deben brindar certeza y seguridad jurídica a las personas respecto del uso y aprovechamiento de su patrimonio, fortaleciendo la estabilidad social, la inversión responsable y la confianza en el marco normativo vigente. <sup>3</sup>

En las últimas décadas, el Estado de Chihuahua, con una amplia extensión territorial de más de 247 mil kilómetros cuadrados que representa el 12.6% de la superficie total nacional, así como su gran dinamismo industrial, productivo y comercial, ha experimentado procesos de crecimiento urbano particularmente acelerados en la mayoría de las regiones de la entidad. La expansión de desarrollos habitacionales que han ampliado de manera sostenida la mancha urbana, la consolidación de corredores industriales, así como la transformación constante del uso del suelo en respuesta al crecimiento económico y social del estado, han modificado de forma significativa la configuración de nuestros centros de población. Estos procesos han impactado directamente en la vida cotidiana de las familias chihuahuenses, quienes enfrentan nuevos desafíos en materia de movilidad,



acceso a servicios, infraestructura urbana y calidad del entorno en el que habitan, pero también nuevas oportunidades de desarrollo y prosperidad.

Los procesos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano constituyen uno de los pilares fundamentales para el adecuado funcionamiento del Estado de Chihuahua, de sus municipios y de sus centros de población, particularmente en un contexto de crecimiento sostenido que caracteriza a nuestra entidad. A través de estos instrumentos se establecen las directrices que orientan la expansión, consolidación y reconfiguración del territorio, definiendo las condiciones bajo las cuales se desarrollan las actividades habitacionales, comerciales, productivas y recreativas. La planeación urbana, en ese sentido, trasciende la mera gestión administrativa y se configura como una función pública de profundo impacto social, al incidir directamente en la calidad de vida de las y los chihuahuenses, en la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del desarrollo y en la obligación de todas las autoridades de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos conforme al principio pro persona. La forma en que hoy se organiza, regula y proyecta el crecimiento del territorio estatal no solo define el presente, sino que será determinante para el entorno, las oportunidades y las condiciones de vida que habrán de heredar las próximas generaciones.

En ese contexto y en armonía con lo dispuesto por nuestra Carta Magna, así como la Ley General, el dos de noviembre de 2021 se publicó en el Periódico Oficial del Estado la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, con el objeto de establecer el marco jurídico local para la regulación del crecimiento y organización del territorio en nuestra entidad. La Ley en comento define la distribución de competencias entre el Estado y sus 67 municipios, establece



los principios rectores que orientan la formulación, ejecución y evaluación de la política pública correspondiente, y regula los procedimientos administrativos y actos jurídicos vinculados al uso, destino y aprovechamiento del suelo. Todo ello con el objeto de garantizar una actuación coordinada, sistemática y responsable de las autoridades, asegurando el equilibrio entre el ejercicio de derechos relacionados con el acceso a infraestructura, equipamiento y espacios públicos, y la protección del interés público y del orden territorial.

Como en todo proceso legislativo, la actualización del marco normativo permite incorporar precisiones propias de una ley conformada por disposiciones de carácter técnico-urbano, con el propósito de mejorar su redacción, orden y aplicación. Las adecuaciones planteadas buscan dar mayor claridad a los procedimientos, fortalecer la coherencia interna del ordenamiento y brindar certeza en las decisiones en materia territorial, consolidando la autonomía municipal en la planeación del crecimiento urbano mediante sus Planes o Programas de Desarrollo Urbano, además de robustecer la transparencia y la participación ciudadana como elementos esenciales de legitimidad democrática.

Con el propósito de fortalecer el marco normativo y consolidar un esquema jurídico coherente, moderno y estable, la presente Iniciativa incorpora mecanismos orientados a perfeccionar los procesos jurídico-administrativos vinculados al desarrollo urbano, avanzando hacia trámites más claros, transparentes y eficientes. Con ello se busca que las decisiones en materia territorial cuenten con mayor sustento, previsibilidad y responsabilidad institucional, brindando certeza a las familias, a quienes invierten y a las comunidades que día a día construyen el crecimiento ordenado de nuestros municipios, contribuyendo así a un desarrollo urbano más armónico,



sostenible y profundamente humano para las presentes y futuras generaciones.

Asimismo, es importante destacar que la presente Iniciativa no surge de una visión aislada ni de un ejercicio unilateral, sino de un proceso de diálogo, análisis y escucha activa con la ciudadanía, con especialistas en la materia, autoridades municipales y diversos sectores involucrados en el desarrollo urbano de nuestra entidad. La construcción de este proyecto legislativo responde a una convicción clara: las mejores decisiones públicas se toman de la mano de la gente, atendiendo sus inquietudes, experiencias y propuestas, entendiendo que legislar implica hacerlo en corresponsabilidad con la sociedad, fortaleciendo así la legitimidad democrática y asegurando que el marco normativo responda auténticamente a las necesidades de las y los chihuahuenses.

Por todo lo anteriormente fundado y motivado, se somete a la consideración de esta Honorable Asamblea la presente iniciativa con carácter de:

## 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; 95; 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, 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 redactados de la siguiente manera:

**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 será **libre, garantizada en todas las fases de** la planeación del desarrollo urbano y en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos, **mediante mecanismos de participación ciudadana, con difusión amplia, accesible y comprobable.**

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, **sin menoscabo del derecho de acceso a la información pública.**

XX a XXI. Intocadas

**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 **en un plazo de treinta días naturales** 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 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.

**Dichas respuestas deberán publicarse en el sitio web del portal gubernamental del Estado de Chihuahua y de los Municipios, y formar parte del expediente del procedimiento, garantizando así la participación ciudadana y la transparencia.**

V a la IX. Intocadas

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

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. Dicha evaluación será pública y accesible en los sitios web oficiales de los Municipios y del Gobierno del Estado.**

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, el cual deberá ser fundado, motivado y publicado íntegramente en los sitios web oficiales de Gobierno del Estado de Chihuahua y los Municipios, y en el Periódico Oficial del Estado. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación.

IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, además de contar con el Dictamen de Congruencia, se requerirá **autorización del Congreso del Estado**, antes de 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)

**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 **alteren** 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 registrará por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.



El estudio técnico para la modificación menor al plan dará inicio al procedimiento, el cual deberá difundirse ampliamente en el sitio web y en los medios oficiales del Municipio publicando el acuerdo con el estudio técnico.

No se considerarán modificaciones menores, de manera enunciativa y no limitativa, aquellas que impliquen la cancelación de la continuidad o modificación de la sección de vialidades de jerarquía primaria; la densidad e intensidad de aprovechamiento en áreas habitacionales unifamiliares para la edificación de vivienda plurifamiliar vertical u horizontal ni los cambios en la zonificación secundaria con uso de suelo habitacional, por implicar un impacto significativo en la densidad, la estructura urbana, la movilidad y los servicios públicos.

...

**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.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones deberán ser inscritos gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación, **como requisito indispensable para su validez y exigibilidad.**

...

**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.

...

**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 notarías 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.

...

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 no 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.



**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, la cual verificará que las mismas sean compatibles con:

- I. El ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano y metropolitano, así como las disposiciones en materia de prevención de riesgo en los asentamientos humanos.
- II. La dotación adecuada de espacios públicos y soluciones de movilidad.
- III. La adecuada construcción y continuidad de las redes de infraestructura primaria necesarias.
- IV. La factibilidad de dotar de infraestructura, equipamiento y servicios públicos que los nuevos desarrollos demanden.

El dictamen será expedido por la Secretaría en coordinación con el Municipio correspondiente, y deberá elaborarse garantizando los principios de transparencia y la máxima publicidad.

**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;*
- 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 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 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 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.

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.***

**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:

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 fondo 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

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.

...

...

**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.

...

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.**

**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 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.***

...

**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.

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.

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 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 tuvieren 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 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.***

**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.***

## TRANSITORIO

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



**ECONÓMICO.-** Aprobado que sea tórnese a la Secretaría para que elabore la minuta de decreto.

Dado en la ciudad Chihuahua, Chihuahua, a los 05 días del mes de junio de 2026.

**ATENTAMENTE**

**DIP. JOSÉ ALFREDO CHÁVEZ MADRID**

**DIP. JOCELINE VEGA VARGAS**