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

ACUERDO No.
LXVIII/ASNEG/0358/2026 II D.P.

Quien suscribe, Brenda Ríos, Diputada integrante 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 I, 167, fracción I, y 172 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Chihuahua; y los artículos 75 y 76 del Reglamento Interior y de Prácticas Parlamentarias del Poder Legislativo, acudo ante esta Soberanía con el propósito de someter a su consideración la presente proposición con carácter de Punto de Acuerdo, a efecto de exhortar al Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, a la Secretaría General de Gobierno del Estado de Chihuahua, al Registro Público de la Propiedad y a las autoridades competentes en materia de desarrollo urbano y regularización patrimonial, para que fortalezcan los mecanismos de legalidad, transparencia, certeza jurídica, libre competencia y regulación de asentamientos y desarrollos inmobiliarios, particularmente en lo relativo a procesos de prescripción adquisitiva, regularización y autorización de lotes urbanos, al tenor de la siguiente:

E X P O S I C I Ó N D E M O T I V O S.

El desarrollo urbano constituye uno de los pilares fundamentales para la construcción de ciudades modernas, competitivas, incluyentes y sostenibles. En este sentido, la planeación, autorización y ejecución de desarrollos inmobiliarios no solo representan una actividad económica estratégica, sino también un instrumento clave para garantizar el derecho de las personas a una vivienda adecuada, el ordenamiento territorial y el crecimiento equilibrado de las ciudades.

De conformidad con lo establecido en los artículos 25, 26 y 28 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral, sustentable, competitivo y que fortalezca la soberanía económica del país, promoviendo condiciones de libre concurrencia, evitando prácticas monopólicas y asegurando un entorno de competencia efectiva en todos los sectores productivos, incluyendo el inmobiliario.

Asimismo, el artículo 115 constitucional otorga a los municipios la facultad de regular el uso de suelo, otorgar licencias y permisos de construcción, así como intervenir

en la planeación del desarrollo urbano. Por otra parte, corresponde al Estado, a través de las autoridades registrales competentes, garantizar la adecuada inscripción y publicidad de los actos jurídicos relacionados con la propiedad inmobiliaria y la certeza jurídica patrimonial. No obstante, dichas facultades deben ejercerse bajo los principios de legalidad, objetividad, imparcialidad, transparencia, eficiencia y máxima publicidad, en términos de lo dispuesto por los artículos 14 y 16 constitucionales, que obligan a toda autoridad a fundar y motivar sus actos, garantizando certeza jurídica a los gobernados.

En concordancia, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establece que las políticas públicas en la materia deben orientarse a garantizar ciudades compactas, incluyentes, seguras y sostenibles, promoviendo la participación de todos los actores económicos en condiciones de equidad y evitando cualquier forma de discrecionalidad que distorsione el desarrollo ordenado del territorio.

Bajo este marco jurídico, resulta indispensable que los procesos de autorización de desarrollos inmobiliarios y de regularización de la propiedad se conduzcan con reglas claras, criterios técnicos homogéneos y mecanismos transparentes que permitan a todos los participantes competir en igualdad de condiciones, fortaleciendo así la confianza institucional y la inversión productiva.

Actualmente, existe una problemática creciente relacionada con la necesidad de regularización de más de 30 mil lotes urbanos en distintas zonas del municipio de Chihuahua, situación que involucra a múltiples empresas desarrolladoras, posesionarios y familias que buscan obtener certeza jurídica sobre su patrimonio. Esta situación no solo impacta a empresas desarrolladoras, sino también a miles de familias que requieren certeza jurídica sobre su vivienda y patrimonio, por lo que resulta indispensable garantizar procesos accesibles, transparentes y apegados a derecho.

Diversos actores del sector inmobiliario local, particularmente desarrolladores pequeños y medianos, han manifestado de manera reiterada su preocupación respecto a la existencia de posibles condiciones de discrecionalidad en los procesos administrativos municipales relacionados con la autorización de proyectos inmobiliarios, así como en los procedimientos vinculados al Registro Público de la Propiedad, señalando que los criterios de aprobación, los tiempos de respuesta y los requisitos aplicables no siempre se ejecutan de manera uniforme.

De acuerdo con estas manifestaciones, se han documentado casos en los que proyectos o trámites cumplen con los requisitos normativos vigentes, pero enfrentan retrasos prolongados, observaciones reiterativas o negativas sin una motivación suficientemente clara, generando incertidumbre jurídica y elevando los costos de inversión, afectando particularmente a quienes no cuentan con la capacidad financiera o estructura corporativa de los grandes consorcios del sector.

Particular preocupación genera el tratamiento relacionado con los procesos de prescripción adquisitiva y su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, ya que diversos promoventes han señalado que, pese a existir resoluciones judiciales emitidas por autoridades jurisdiccionales competentes que reconocen la procedencia de dicha figura conforme a derecho, administrativamente se han presentado criterios donde se considera improcedente su trámite o inscripción, generando incertidumbre respecto de la aplicación homogénea de la legislación vigente.

Adicionalmente, algunos actores han señalado la posible existencia de dinámicas que podrían estar favoreciendo a un grupo selecto dentro del sector inmobiliario, lo cual, de confirmarse, podría traducirse en una afectación a la libre competencia y al acceso equitativo a oportunidades de desarrollo urbano, en contravención de los principios establecidos en el artículo 28 constitucional.

De igual manera, se ha hecho del conocimiento la presunta existencia de prácticas de presión indirecta, así como la difusión de información negativa o campañas de desprestigio en contra de ciertos desarrolladores, lo cual, de acreditarse, no solo representaría una afectación a la reputación y viabilidad de proyectos legítimos, sino que también podría constituir un entorno adverso para la inversión, la innovación y el crecimiento económico local.

Estas circunstancias, más allá de su comprobación individual, reflejan una problemática estructural que debe ser atendida desde una perspectiva institucional, preventiva y correctiva, priorizando la transparencia, la rendición de cuentas, la digitalización y la modernización administrativa de los procesos relacionados con el desarrollo urbano y la regularización patrimonial.

La ausencia de mecanismos claros de trazabilidad en los procedimientos, así como la falta de información pública accesible sobre autorizaciones, rechazos, tiempos de

resolución y criterios técnicos aplicados, limita la posibilidad de evaluar objetivamente el desempeño de las autoridades competentes y abre espacios a la discrecionalidad, real o percibida.

En este contexto, resulta necesario impulsar acciones que fortalezcan la confianza en las instituciones, promuevan un entorno de competencia justa y garanticen que el desarrollo urbano responda al interés público, evitando distorsiones que puedan afectar tanto a los inversionistas como a la ciudadanía en general.

Un entorno regulatorio opaco o inequitativo no solo afecta a los desarrolladores, sino que impacta directamente en la disponibilidad de vivienda, en el costo de los inmuebles, en la generación de empleo y en la capacidad de las ciudades para crecer de manera ordenada y sostenible.

Por ello, es fundamental que las autoridades municipales y registrales refuercen sus procesos mediante la implementación de herramientas de digitalización, estandarización de criterios, publicación de información relevante y mecanismos de supervisión que permitan garantizar decisiones técnicas, objetivas y libres de cualquier tipo de influencia indebida.

De igual forma, resulta pertinente promover espacios de diálogo institucional entre autoridades, desarrolladores de distintos tamaños, representantes del Poder Legislativo y actores vinculados con la regularización de la propiedad, con el fin de construir soluciones conjuntas que impulsen un modelo de desarrollo urbano más abierto, competitivo, eficiente e incluyente.

En este sentido, el presente Punto de Acuerdo tiene como finalidad exhortar a las autoridades competentes a revisar, transparentar y fortalecer los procesos de autorización de desarrollos inmobiliarios, regularización patrimonial y procedimientos relacionados con la prescripción adquisitiva, garantizando condiciones de equidad, legalidad y certeza jurídica para todos los actores involucrados, en beneficio del desarrollo económico, la competitividad y el bienestar de la población.

Es por lo anteriormente expuesto que someto a consideración de esta Honorable Soberanía el siguiente proyecto con carácter de:

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO. La Sexagésima Octava Legislatura del H. Congreso del Estado exhorta respetuosamente al Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, a la Secretaría General de Gobierno del Estado de Chihuahua, al Registro Público de la Propiedad y a las dependencias competentes en materia de desarrollo urbano y regularización patrimonial, para que, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, garanticen que los procesos de autorización de desarrollos inmobiliarios, regularización de lotes urbanos y los procedimientos relacionados con la prescripción adquisitiva se conduzcan bajo los principios de legalidad, transparencia, objetividad, imparcialidad, eficiencia y máxima publicidad, observando en todo momento lo previsto en la legislación civil vigente y las resoluciones emitidas por las autoridades jurisdiccionales competentes, asegurando condiciones equitativas y de libre competencia para todos los participantes del sector.

SEGUNDO. La Sexagésima Octava Legislatura del H. Congreso del Estado exhorta al Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, a la Secretaría General de Gobierno del Estado de Chihuahua y a las autoridades registrales competentes a hacer pública, en formatos accesibles y actualizados, la información relativa a los últimos cinco años sobre autorizaciones de desarrollos inmobiliarios, solicitudes ingresadas, proyectos aprobados y rechazados, tiempos de resolución, trámites relacionados con regularización de lotes y procedimientos registrales vinculados con prescripción adquisitiva, así como la debida fundamentación y motivación de las negativas o determinaciones de improcedencia, con el fin de fortalecer la transparencia y la rendición de cuentas.

TERCERO. La Sexagésima Octava Legislatura del H. Congreso del Estado exhorta al Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua y a las autoridades registrales competentes del Estado a revisar y fortalecer los procedimientos administrativos en materia de desarrollo urbano, regularización patrimonial y Registro Público de la Propiedad, implementando mecanismos de digitalización y trazabilidad que permitan dar seguimiento en tiempo real a los trámites, reducir espacios de discrecionalidad y garantizar certeza jurídica a los solicitantes, evitando cualquier práctica que pudiera favorecer indebidamente a un grupo selecto de participantes del sector inmobiliario.

CUARTO. La Sexagésima Octava Legislatura del H. Congreso del Estado exhorta a las autoridades competentes municipales y estatales a analizar e investigar, en el

ámbito de sus atribuciones, la posible existencia de prácticas que pudieran constituir barreras a la competencia, condiciones inequitativas o afectaciones indebidas a desarrolladores y promoventes de regularización de lotes, incluyendo posibles actos de presión, negativas injustificadas, afectaciones reputacionales o criterios restrictivos en materia registral relacionados con procedimientos de prescripción adquisitiva, garantizando en todo momento un entorno de legalidad y competencia justa.

QUINTO. La Sexagésima Octava Legislatura del H. Congreso del Estado exhorta al Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua a establecer una mesa de diálogo institucional permanente con la participación de autoridades municipales, autoridades registrales del Estado, desarrolladores inmobiliarios de distintos tamaños, representantes de empresas involucradas en procesos de regularización de más de 30 mil lotes urbanos y representantes del Poder Legislativo, a fin de construir soluciones que impulsen un desarrollo urbano ordenado, competitivo, transparente, incluyente y con plena certeza jurídica para las familias chihuahuenses.

SEXTO. La Sexagésima Octava Legislatura del H. Congreso del Estado solicita respetuosamente al Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, a la Secretaría General de Gobierno del Estado de Chihuahua y a las autoridades competentes en materia registral y de desarrollo urbano que, en un plazo no mayor a 60 días naturales, remitan un informe detallado sobre las acciones implementadas en atención al presente exhorto, incluyendo avances en materia de regularización de lotes, digitalización de trámites, criterios administrativos aplicables a procedimientos registrales vinculados con la prescripción adquisitiva y mecanismos implementados para garantizar transparencia, legalidad y libre competencia.

D A D O en la Sala Morelos del Honorable Congreso del Estado de Chihuahua a los treinta días del mes de junio de 2026.

ATENTAMENTE

DIP. BRENDA FRANCISCA RÍOS PRIETO