



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS
H. CONGRESO

Comisión de Desarrollo Urbano
y Obras Públicas
Sexagésima Novena Legislatura

Honorable Asamblea:

A la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de la Sexagésima Novena Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Chiapas, le fue turnada para su estudio y dictamen la **“Iniciativa de Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas”**; y

Con fundamento en la fracción VII, de los artículos 48 y 55, y el artículo 153 de la Ley del Congreso del Estado, los Diputados y Diputadas Integrantes de la suscrita comisión, sometemos a consideración del Pleno de esta Honorable Asamblea el siguiente:

DICTAMEN

I. Del Trámite Legislativo:

Que con fecha 12 de febrero del 2025, el Dr. Eduardo Ramírez Aguilar, Gobernador Constitucional del Estado de Chiapas, presentó ante esta Soberanía Popular, la **Iniciativa de Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas**.

Que la Iniciativa de referencia, fue leída en Sesión Ordinaria de la Comisión Permanente de este Poder Legislativo, el día 12 de febrero del año en curso, turnándose a la suscrita comisión, para su trámite legislativo correspondiente.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 50, de la Ley del Congreso del Estado, la Presidenta de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, convocó a reunión de trabajo, en la que procedieron a analizar, discutir y dictaminar sobre la Iniciativa de referencia. Misma que se fundamenta y motiva bajo la siguiente:



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS
H. CONGRESO

II. Materia de la Iniciativa.

La presente reforma tiene como objetivo principal, adecuar la normativa jurídica en el estado en materia de vivienda, esto para estar acorde a las nuevas disposiciones y programas federales en esa materia, por lo que se hace necesario eficientar los procedimientos de autorizaciones para la construcción de viviendas, en las que se interviene en las distintas fases, redistribuyendo los requisitos, para ubicarlos en la fase correspondiente y modificando algunos para adecuarlos a la realidad, con la finalidad de evitar mayores dilaciones que comprometan o inhiban la inversión en materia de vivienda, promoviendo su construcción, especialmente aquella de tipo interés social.

III. Valoración de la Iniciativa.

Con la aprobación de la presente reforma, se busca apoyar particularmente a poblaciones vulnerables como mujeres jefas de familia, jóvenes, población indígena y adultos mayores para que puedan acceder a una vivienda digna y segura, efectuando una reingeniería administrativa para la obtención de las autorizaciones para la construcción de viviendas.

En virtud de lo anteriormente señalado y conforme la siguiente:

Exposición de motivos

El artículo 45, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chiapas, faculta al Honorable Congreso del Estado a legislar en las materias que no están reservadas al Congreso de la Unión, así como en aquellas en que existan facultades concurrentes de acuerdo al pacto federal.

La fracción VII del artículo 9 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chiapas, dispone como una de las obligaciones del Estado, impulsar políticas dirigidas a garantizar, entre otros, el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios.

De la misma forma, el artículo 12, fracción VI, del mismo marco constitucional, establece que las políticas públicas del Estado y los Municipios de Chiapas, tienen como una de sus prioridades garantizar el acceso a viviendas seguras y asequibles, en especial para los grupos en situación de desigualdad, así como mejorar la infraestructura de los asentamientos humanos marginales; esta garantía se extiende principalmente a los



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS
H. CONGRESO

integrantes de los pueblos indígenas a través del fomento al derecho a una vivienda digna y decorosa.

Una de las problemáticas que se observan con la aplicación de la Constitución Local, se encuentra al momento de realizar los trámites para la obtención de licencias y autorizaciones para la construcción habitacional, ya que, implica gestiones o trámites en los que se tienen que presentar documentos, que en más de los casos resultan innecesarios, pero que prolongan y encarecen la producción de vivienda.

Por tal motivo, la actual administración ha procurado llevar a cabo una reforma integral al marco jurídico normativo, el cual ha tenido incidencia en las diversas leyes relacionadas con la administración pública estatal, con el objeto de actualizar la legislación vigente buscando en todo momento sentar las bases que se adecuen a las necesidades y tiempos presentes en beneficio de la colectividad.

La Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas, fue publicada con fecha 21 de octubre de 2009, en el Periódico Oficial número 193, mediante Decreto número 303; dicho ordenamiento tiene por objeto establecer las normas para la regulación, control, vigilancia, autorización y transformación de inmuebles en fraccionamientos, conjuntos habitacionales o cualquier otro tipo de desarrollo inmobiliario en el Estado de Chiapas, así como, definir sus características y las especificaciones generales para las obras de urbanización de los mismos. De igual forma, regula las acciones y actos que llevan a cabo las personas físicas o morales, públicas o privadas, relacionadas con el fraccionamiento, subdivisión, fusión o relotificación de uno o más terrenos.

La referida Ley norma igualmente los procedimientos y requisitos que deben cumplir los desarrolladores de fraccionamientos y viviendas, y aquellos que la autoridad municipal para expedir las licencias y autorizaciones que le competen.

En la presente administración federal, la Presidenta Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Claudia Sheinbaum Pardo, presentó el Programa de Vivienda y Regularización, a través del cual se anunció la construcción de un millón de viviendas y la entrega de un millón de escrituras, con la finalidad de apoyar particularmente a poblaciones vulnerables como mujeres jefas de familia, jóvenes, población indígena y adultos mayores. El Programa tiene como principal objetivo garantizar el derecho a la vivienda, lo que no sucedía en administraciones anteriores, en los que la construcción de viviendas estaba pensada como un proyecto de desarrollo inmobiliario y no como obras para garantizar los derechos del pueblo de México.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS
H. CONGRESO

Atento a lo anterior, la presente Administración Estatal, con el propósito de coadyuvar a la ejecución del programa nacional referido, ha realizado el análisis de la legislación que rige la materia, ante la necesidad de impulsar adecuaciones que generen mayor eficacia en los procedimientos relacionados con las autorizaciones de fraccionamientos y conjuntos habitacionales por parte de las autoridades competentes, la reforma, tiene por objeto efficientar los procedimientos de autorizaciones en las distintas fases, redistribuyendo los requisitos, para ubicarlos en la fase correspondiente y modificando algunos para adecuarlos a la realidad, con la finalidad de evitar mayores dilaciones que comprometan o inhiban la inversión en materia de vivienda, promoviendo su construcción, especialmente aquella de tipo interés social.

Por las anteriores consideraciones la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de esta Sexagésima Novena Legislatura, en cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley del Congreso del Estado, tienen a bien someter a la consideración del Pleno, el siguiente:

RESOLUTIVO:

Resolutivo Único. - Es de aprobarse la "Iniciativa de Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas".

Artículo Único.- Se reforman el segundo párrafo del artículo 55 y los artículos 57, 58 y 61; se adiciona la fracción III al artículo 62 de la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas, para quedar redactados de la siguiente manera:

Artículo 55.- La autorización señalada en el artículo anterior...

I. a la V. ...

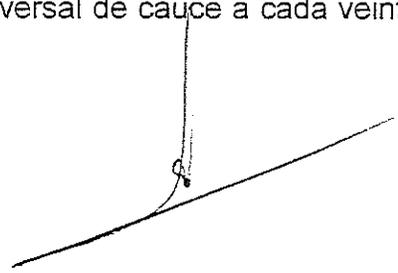
Los únicos requisitos que deberán cumplir los interesados para obtener la autorización, serán los establecidos en la presente Ley y en su caso, en otras legislaciones que se relacionen con la materia. Los Ayuntamientos no podrán requerir más documentación que la establecida en el presente Capítulo y aquella derivada de las leyes referidas. Una vez que el interesado cumpla con los requisitos establecidos en ley, el Ayuntamiento respectivo deberá emitir la autorización correspondiente a cada fase, en los plazos establecidos para el efecto.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS
H. CONGRESO

Artículo 57.- La solicitud para tramitar u obtener la segunda fase denominada Autorización del Proyecto de Lotificación y Servicios, se formulará por escrito y se presentará ante el municipio. Dicha solicitud, deberá acompañarse de los siguientes documentos:

- I. Copia de dictamen de factibilidad de uso de suelo, emitido por el órgano administrativo competente del municipio correspondiente.
- II. Original y copia de la carta poder y copia de la identificación del apoderado o representante legal, según sea el caso.
- III. Copia certificada del acta constitutiva, tratándose de persona moral, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- IV. Copia del instrumento jurídico que acredite la personalidad del apoderado o representante legal de la empresa, en el caso de que el trámite se realice a través de este.
- V. Original y copia del plano topográfico que deberá contener:
 - a) Coordenadas geográficas del centro del terreno.
 - b) Curvas de nivel a cada metro.
 - c) Poligonal con cuadro constructivo que describirá: estaciones, ángulos exteriores e interiores y longitudes.
 - d) Vialidades circundantes.
 - e) Escurrimientos pluviales o afluentes con sección transversal de cauce a cada veinte metros.
 - f) Indicar ubicación del arbolado existente.





ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS
H. CONGRESO

VI. Original y copia del plano de lotificación que contenga:

- a) Área lotificable: división de manzanas, lotes, medidas y superficies de los mismos, de acuerdo a la nomenclatura catastral.
- b) Área de vialidad: misma que indicará vialidades colindantes y las que concurren al predio; en las vialidades deberá indicarse el arroyo vehicular, banquetas, camellones, cota de sección, nomenclaturas, sentido de circulación vial y cortes de las mismas.
- c) Área verde: medidas y superficies, en su caso.
- d) Área de donación: medidas y superficies.
- e) Cuadro de resumen, conteniendo conceptos, superficies y porcentajes de dosificación de uso del suelo.

VII. Copia de la cédula catastral.

VIII. Dictamen de Riesgos emitido por el Instituto para la Gestión Integral de Riesgos de Desastres del Estado de Chiapas o profesionales acreditados por el mismo.

Artículo 58.- La solicitud para tramitar u obtener la tercera fase denominada Autorización del Proyecto Ejecutivo y Licencia de Urbanización, se formulará por escrito y se presentará ante el Municipio. Dicha solicitud, deberá acompañarse de los siguientes documentos:

I. Proyecto ejecutivo, que deberá contener los siguientes requisitos:

- a) Original o copia certificada del informe preventivo, opinión favorable o en su caso, manifestación de impacto ambiental, expedida por la autoridad competente en materia ambiental.
- b) Original de la memoria de cálculo de escurrimientos pluviales, en su caso.
- c) Original de la memoria de cálculo de estructuras especiales, en su caso.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS
H. CONGRESO

Comisión de Desarrollo Urbano
y Obras Públicas
Sexagésima Novena Legislatura

- d) Original del estudio de mecánica de suelos y diseños de pavimentos.
- e) Plano de red de distribución de agua potable autorizado, en su caso.
- f) Plano de red de atarjeas autorizado, en su caso.
- g) Plano de línea de conducción autorizado, en su caso.
- h) Plano estructural del o los tanques de distribución y/o bombeo, en su caso.
- i) Plano de equipo de bombeo, en su caso.
- j) Planos de energía eléctrica autorizados por la autoridad competente.
- k) Plano de drenaje pluvial, en su caso.
- l) Proyecto de la red de alumbrado público.
- m) Plano manzanero que contenga: datos generales, nomenclatura de manzanas, cuadro de dosificación manzanera indicando nomenclatura, medidas, colindancias y orientación de colindancias de lotes, de acuerdo a la nomenclatura catastral y etapas de construcción, en su caso.
- n) Plano de siembra de vivienda que contenga: datos generales, cuadro de lotificación, siembra y tipología de vivienda, dimensiones para el trazo y ubicación de la vivienda; este requisito no será necesario en caso de que el fraccionamiento se pretenda constituir únicamente para venta por lotes.
- ñ) Plano de niveles de plataformas que contenga: datos generales, localización de plataforma, niveles y banco de nivel, cortes de terreno en plataforma, curvas de nivel, proceso constructivo y especificaciones, en su caso.
- o) Plano de vialidad que contenga: vialidades con sentido de circulación, categorización e indicadores de vialidad, secciones viales, vehiculares y peatonales, perfiles y



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS
H. CONGRESO

Comisión de Desarrollo Urbano
y Obras Públicas
Sexagésima Novena Legislatura

cadenamiento de vialidades, radios de curvatura vertical y horizontal, playas de estacionamiento con numeración de cajones, derecho de vía, proceso constructivo y especificaciones.

- p) Plano de reforestación: indicando la especie de árboles a sembrarse y la ubicación de los mismos.
- q) Plano de señalización y nomenclatura, que contenga: datos generales, nomenclatura para viviendas, calles, andadores y estacionamiento, ubicación de letreros de nomenclatura en el conjunto, detalles de letreros y localización del mobiliario urbano, detalles constructivos y especificaciones.
- r) Original del presupuesto de las obras de urbanización o tabla de valores de terrenos y construcción.

Los planos a que se refiere la presente fracción se entregaran en original y dos copias, además de una copia en formato electrónico acorde a la necesidad de la autoridad solicitante.

- II. Copia de la autorización de la subdivisión o fusión del o los predios, en su caso.
- III. Dictamen expedido por la Comisión Nacional del Agua o Comisión Federal de Electricidad, en su caso, en original y copia para cotejo.
- IV. Licencia de Urbanización, que deberá contener los siguientes requisitos:
 - a) Bitácora de obra trifoliada.
 - b) Calendario de obra.
 - c) Recibo de pago por concepto de supervisión que señale la ley de ingresos aplicables.
 - d) Recibo de pago por expedición de la licencia de urbanización.



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS
H. CONGRESO

Artículo 61.- La solicitud para tramitar u obtener la cuarta fase denominada Autorización de Comercialización, se formulará por escrito y se presentará ante el municipio. Dicha solicitud deberá acompañarse de los siguientes requisitos:

- I. Aviso de terminación de las obras de urbanización, concluida en su totalidad de acuerdo a la licencia de urbanización expedida.
- II. Si las obras de urbanización del fraccionamiento fueron autorizadas por etapas, la etapa que corresponda.
- III. Constancia de funcionalidad de la red de alumbrado público, expedido por la autoridad correspondiente.
- IV. Reporte de supervisión de obra terminada de agua potable y alcantarillado o su equivalente, suscrito por el desarrollador y el órgano o entidad municipal operador del sistema de agua potable y alcantarillado, concluida en su totalidad de acuerdo al proyecto ejecutivo autorizado.
- V. Oficio de contratación de los servicios de la red de energía eléctrica, suscrito por el desarrollador y la Comisión Federal de Electricidad, concluida en su totalidad de acuerdo al proyecto ejecutivo autorizado.
- VI. Copia de la escritura de lotificación debidamente Inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- VII. Carta intención notariada de entrega de escritura pública de donación hecha a favor del Ayuntamiento y/o, en su caso, a favor del sistema municipal de agua potable y alcantarillado, una vez formalizados los requisitos y datos generales de los representantes del Ayuntamiento o el sistema municipal de agua potable y alcantarillado.

Artículo 62.- La solicitud para tramitar u obtener la quinta fase...



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS
H. CONGRESO

I. a la II. ...

III. Escritura pública de donación hecha a favor del Ayuntamiento y/o sistema municipal de agua potable y alcantarillado.

Para que esta fase sea autorizada...

Transitorios

Artículo Primero.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial.

Artículo Segundo.- Se derogan todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a lo dispuesto en el presente Decreto.

Artículo Tercero.- La persona titular de la Secretaría de Infraestructura, en el plazo de noventa días hábiles, contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, deberá someter a aprobación de la persona Titular del Poder Ejecutivo del Estado, las adecuaciones normativas requeridas, para el cumplimiento del mismo.

Artículo Cuarto.- Los Ayuntamientos de los municipios del Estado, en un plazo no mayor a noventa días hábiles, posteriores a la entrada en vigor del presente Decreto, deberán ajustar su reglamentación interna, a efecto de hacerlas congruentes con las disposiciones contenidas en el mismo.

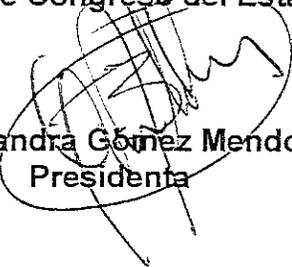
El Ejecutivo del Estado dispondrá se publique, circule y se dé el debido cumplimiento al presente Decreto.

Así lo resolvieron y dictaminaron por Unanimidad de votos de los Diputados y Diputadas presentes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de la Sexagésima Novena Legislatura Constitucional del Estado de Chiapas, reunidos en el Honorable Congreso del Estado, en la Ciudad de Tuxtla Gutiérrez, Chiapas; a los 12 días del mes de febrero del 2025.



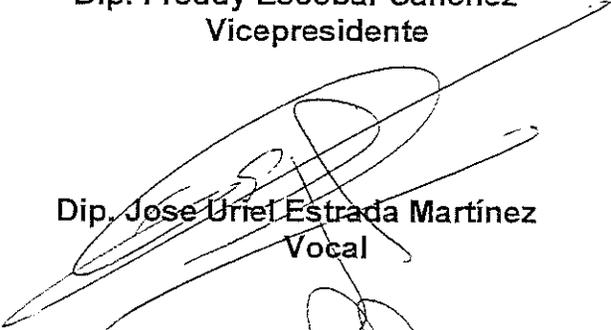
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIAPAS
H. CONGRESO

Atentamente
Por la Comisión de Desarrollo
Urbano y Obras Públicas del
Honorable Congreso del Estado


Dip. Alejandra Gómez Mendoza
Presidenta

Dip. Freddy Escobar Sánchez
Vicepresidente


Dip. Andrea Negrón Sánchez
Secretaria


Dip. Jose Uriel Estrada Martínez
Vocal


Dip. Abundio Peregrino García
Vocal


Dip. Mario Francisco Guillén Guillén
Vocal

Dip. Erika Paola Mendoza Saldaña
Vocal

La presente foja de firmas corresponde al dictamen que emite la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas de este Poder Legislativo; relativo a la Iniciativa de Decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones de la Ley de Fraccionamientos y Conjuntos Habitacionales para el Estado y los Municipios de Chiapas.