

Para efectos de esta disposición, se considerarán aquellas viviendas cuyo valor no exceda el importe de doscientas cincuenta veces el valor mensual de la Unidad de Medida y Actualización.

Artículo 99.- Tratándose del impuesto señalado en este Capítulo, el avalúo externo no podrá ser inferior al 5% del avalúo municipal.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO
POLÍGONO DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIO
“CIUDAD CERCANA”

Artículo 100.- Lo relativo a la política pública Ciudad Cercana atenderá a las características señaladas en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana del Municipio de Chihuahua, el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua PDU2040 Séptima actualización y a la normatividad aplicable.

El polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario “Ciudad Cercana” atenderá a la propuesta del Instituto de Planeación Integral del Municipio

de Chihuahua (IMPLAN), aprobada por el H. Ayuntamiento de Chihuahua, referente a los estímulos fiscales, urbanos y normativos destinados a promover una mayor densificación e inversión, en los sectores de la ciudad identificadas con mayor capacidad de infraestructura, equipamiento, transporte público y acceso a fuentes de empleo, con el objeto de incrementar la edificabilidad y ocupación del suelo urbanizado, de los predios ociosos y de los inmuebles desocupados.

Dicho polígono y áreas de influencias que apliquen, observarán la máxima transparencia, por lo que deberá ser publicado en la Gaceta Municipal, así como en las redes sociales y páginas de internet del Municipio y del Instituto Municipal de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua.

Generalidades para el otorgamiento de los incentivos:

1. El otorgamiento de los estímulos contenidos en el presente capítulo, únicamente será a petición de parte;
2. Que el inmueble sobre el cual verse la solicitud se encuentre ubicado en alguna de las zonas del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario "Ciudad Cercana" y/o en las áreas de influencia que se indiquen, que sean aprobadas por el H. Ayuntamiento de Chihuahua;

3. Que la distribución de los sectores y las colonias que integran los mismos, haya sido previamente revisada por las personas titulares de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología y Tesorería Municipal de Chihuahua; y publicada en los medios señalados en la presente disposición a más tardar el 31 de diciembre de 2024;
4. Que la localización específica del predio sea dentro de las primeras manzanas y primeros predios ubicados sobre vialidades arteriales, primarias o secundarias;
5. Deberá tratarse de edificaciones destinadas para usos mixtos de tres o más niveles –en el que por lo menos dos de ellos sea habitacional plurifamiliar-, siempre que su uso de suelo sea acorde con la Tabla de Normatividad Complementaria de Compatibilidad de Usos de Suelo para Predios Sujetos a Incentivos Urbanos de la Política Pública de Ciudad Cercana del PDU2040 Séptima actualización, pudiendo al menos uno de ellos estar destinado a estacionamiento. Excepcionalmente, podrá ser únicamente plurifamiliar, cuando así lo determine la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, siempre y cuando sea de alta densidad;
6. El proyecto deberá ser analizado por el Instituto Municipal de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua quien asignará un folio de identificación único en coordinación con la Dirección de

Desarrollo Urbano y Ecología, el cual deberá ser notificado a la Tesorería;

7. Quedan exceptuados del otorgamiento de los incentivos a que se refiere el presente capítulo aquellos proyectos destinados a vivienda "unifamiliar" y/o proyectos únicamente comerciales;
8. El inmueble deberá cumplir con todos los lineamientos, normas y disposiciones legales vigentes contenidas en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.
9. Sólo serán sujetos de los estímulos por concepto de Impuesto sobre Traslación de Dominio y Predial contenidos en el presente capítulo, aquellas personas físicas o morales que sean los primeros compradores de vivienda nueva.
10. En lo referente a la elaboración y certificación de avalúos de bienes inmuebles para la traslación de dominio, estos se sujetarán a las tablas de valores de uso de suelo y construcción vigentes, que hayan sido aprobadas por el H. Congreso del Estado de Chihuahua.
11. Las autoridades competentes deberán realizar al término del nuevo proyecto a desarrollarse, todas aquellas actualizaciones catastrales correspondientes respecto del predio sobre el cual versa la solicitud.

12. Son causas de cancelación de los incentivos a que se refiere este Título, las contenidas en el artículo 115 de la presente ley.

Artículo 101.- Se otorgará un incentivo fiscal en el pago de derechos municipales sobre **licencias de construcción y terracerías** a las personas físicas o morales que durante el Ejercicio Fiscal 2025 desarrollen nuevos proyectos, o bien, rehabiliten edificaciones en predios que se ubiquen en alguno de los sectores del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario "Ciudad Cercana" y/o áreas de influencia aprobadas por el H. Ayuntamiento de Chihuahua, y que cumplan con las generalidades establecidas para el otorgamiento de los incentivos previstas en el artículo 100 de la presente ley.

Para efectos de este artículo se entiende por rehabilitación y/o remodelación de edificaciones, el mejoramiento de las condiciones físicas de un espacio construido, para adecuarlo a las funciones a que está destinado, lo cual implica la consolidación de estructuras, la reorganización de espacios, así como la instalación de servicios y mejoramiento en la apariencia de las construcciones, siempre y cuando amerite el trámite de licencia de construcción bajo la modalidad que corresponda.

Quedan exceptuados para el otorgamiento del presente estímulo todos los actos o trámites previos al inicio de la construcción del nuevo proyecto a desarrollarse, o bien, todos aquellos anteriores al inicio de la rehabilitación y/o remodelación de la edificación de que se trate.

El porcentaje del incentivo aplicable será atendiendo al sector del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario "Ciudad Cercana" y/o áreas de influencia aprobadas donde se ubique el predio en el que se desarrollará el nuevo proyecto, o bien, la edificación a rehabilitarse y/o remodelarse, conforme a la siguiente tabla:

Sector	Porcentaje del Incentivo para Licencias de Construcción y/o Terracerías
Sector 1	50%
Sector 2	40%
Sector 3	30%
Sector 4	20%

Para la obtención del estímulo señalado en el presente artículo, en primer término se deberá de presentar propuesta del proyecto a desarrollarse ante

la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, y una vez validado dicho proyecto por esta, mediante solicitud con firma autógrafa del(a) propietario(a) para la obtención de incentivos fiscales, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología requerirá al Instituto Municipal de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua para que realice el análisis de acuerdo a las generalidades previamente señaladas y emita el dictamen respectivo, para que en caso de considerarse viable su otorgamiento, proceda a asignarle un folio de identificación único al proyecto, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, y posteriormente remitirlo a la Tesorería Municipal para su autorización.

En caso de otorgarse el presente estímulo, este aplicará a partir de la fecha en que esté dictaminado y autorizado.

Artículo 102.- Como única excepción al artículo 121 de esta ley, se otorgará hasta un 25% de descuento adicional sobre el estímulo que se otorgue conforme a la disposición anterior, en las licencias de construcción para predios que se ubiquen en el Centro Histórico Urbano definido por el Instrumento de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigente, lo cual deberá ser dictaminado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, Secretaría de Cultura e Instituto Nacional de Antropología e Historia, siempre

que se cumpla con las generalidades establecidas para su otorgamiento y las normas aplicables vigentes.

El descuento adicional se aplicará sobre la cantidad que haya resultado después de aplicar el estímulo otorgado en términos del artículo anterior, considerando lo siguiente:

Se otorgarán 3 puntos por cada uno de los siguientes atributos de sustentabilidad ambiental:

- a) Uso de energía solar o eólica.
- b) Edificaciones con diseño bioclimático.
- c) Desarrollos con ahorro de agua y aprovechamiento de la lluvia.
- d) Desarrollos habitacionales con manejo separado y reutilización de basura.
- e) Incorporación de sistemas de movilidad activa.

Puntos	Porcentaje Adicional de Descuento
12 o más	25%
9	20%
6	15%
3	10%

Artículo 103.- Se otorgará un incentivo fiscal del importe a pagar manifestado en la Declaración para el pago del **Impuesto Sobre Traslación de Dominio**, al momento de hacer la escrituración, a las personas físicas o morales que en el Ejercicio Fiscal 2025 adquieran por compraventa vivienda nueva que se ubique en alguno de los sectores del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario "Ciudad Cercana" y/o áreas de influencia aprobadas por el H. Ayuntamiento de Chihuahua, siempre que se cumpla con las generalidades establecidas para el otorgamiento de los incentivos previstas en el artículo 100 de la presente ley y con las reglas de procedencia contenidas en este precepto.

El porcentaje del incentivo aplicable será atendiendo a los sectores del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario "Ciudad Cercana" y/o áreas de influencia aprobadas, donde se ubique la vivienda adquirida conforme a la siguiente tabla:

Sector	Porcentaje del Incentivo en el pago del Impuesto sobre Traslación de Dominio
Sector 1	50%

Sector 2	40%
Sector 3	30%
Sector 4	20%

La aplicación del incentivo estará sujeta a que el pago del Impuesto Sobre Traslación de Dominio de Bienes Inmuebles se realice en los términos establecidos en la Sección II "Declaraciones y Pago del Impuesto", del Capítulo IV, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

Para la obtención del estímulo señalado en el presente artículo se deberá presentar solicitud firmada por el(la) adquirente del bien inmueble sobre el cual verse el incentivo fiscal ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología para su análisis, de acuerdo con las generalidades previamente señaladas y emita el dictamen respectivo y, en caso de considerar viable su otorgamiento, lo remita a la Tesorería Municipal para su autorización.

Reglas para la procedencia del incentivo:

1. La solicitud deberá ser presentada por el(la) adquirente del bien, o en su caso, por el(la) representante o apoderado legal de este(a);

2. La solicitud deberá estar acompañada de constancia notarial y el proyecto del instrumento jurídico con el cual se acredite la compraventa de vivienda nueva;
3. El estímulo no aplica para empresas desarrolladoras de proyectos inmobiliarios, intermediarios o agentes de ventas y rentas de inmuebles;
4. Únicamente aplicará para inmuebles que cumplan con las generalidades establecidas para el otorgamiento de los incentivos;
5. El inmueble que se adquiriera deberá encontrarse en una edificación destinada para usos mixtos de tres o más niveles —en el que por lo menos dos de ellos sea habitacional plurifamiliar—, siempre que su uso de suelo sea acorde con la tabla de Normatividad Complementaria de Compatibilidad de Usos de Suelo para Predios Sujetos a Incentivos Urbanos de la Política Pública de Ciudad Cercana del PDU2040 Séptima actualización, pudiendo al menos uno de ellos estar destinado a estacionamiento. Excepcionalmente, podrá ser únicamente plurifamiliar, cuando así lo determine la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; lo anterior con relación al numeral 3, de las generalidades establecidas para el otorgamiento de los incentivos;
6. Son causas de cancelación del incentivo las contenidas en el artículo 115 de la presente ley;

7. Quedan excluidos(as) del otorgamiento del estímulo contenido en este precepto legal, los predios que ya hubieran sido beneficiados con el mismo estímulo, o bien, por algún otro incentivo de la presente ley.
8. El incentivo a que se refiere este precepto, no es aplicable sobre pagos previamente realizados a la presentación de la solicitud de incentivo fiscal, por lo que no dará derecho a devolución alguna.

Artículo 104.- Se otorgará un incentivo en el **pago del Impuesto Predial** de los Ejercicios Fiscales 2025, 2026 y 2027 a las personas físicas y morales que adquieran vivienda nueva durante el ejercicio fiscal vigente, que se localice en alguno de los sectores del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario "Ciudad Cercana" y/o áreas de influencia aprobadas por el H. Ayuntamiento de Chihuahua, que haya sido desarrollada durante los ejercicios fiscales 2024 o 2025, que además cumpla con las generalidades establecidas para el otorgamiento de los incentivos previstas en el artículo 100 de la presente ley y con las reglas de procedencia contenidas en este precepto.

El porcentaje del incentivo a aplicar será atendiendo al sector del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario "Ciudad Cercana" y/o áreas de

influencia donde se localice el inmueble adquirido conforme a la siguiente tabla:

Sector	Porcentaje del incentivo en el pago del Impuesto Predial del Ejercicio 2025	Porcentaje del incentivo en el pago del Impuesto Predial del Ejercicio 2026	Porcentaje del incentivo en el pago del Impuesto Predial del Ejercicio 2027
Sector 1	80%	60%	30%
Sector 2	60%	40%	20%
Sector 3	40%	20%	18%
Sector 4	20%	15%	13%

La aplicación de los incentivos fiscales para los Ejercicios Fiscales de 2026 y 2027, a que se refiere la presente disposición, deberá ser sometida a la aprobación del H. Ayuntamiento de Chihuahua, así como a la del H. Congreso del Estado de Chihuahua, en las respectivas leyes fiscales.

Por otra parte, a las personas físicas y morales que durante el año fiscal 2024 se les hubiera otorgado el estímulo fiscal a que se refiere este precepto, se les otorgará un incentivo en el pago del impuesto predial determinado para el ejercicio 2025, conforme a la siguiente tabla:

Sectores	Porcentaje incentivo del en el pago del Impuesto Predial del Ejercicio 2025
Sector 1	60%
Sector 2	40%
Sector 3	20%
Sector 4	15%

Ahora bien, a las personas físicas y morales que, durante el año fiscal 2023, se les hubiera otorgado el estímulo fiscal a que se refiere este precepto, se les otorgará un incentivo en el pago del impuesto predial determinado para el ejercicio 2025, conforme a la siguiente tabla:

Sector	Porcentaje incentivo en el pago del Impuesto Predial del Ejercicio 2025
Sector 1	30%
Sector 2	20%
Sector 3	18%
Sector 4	13%

Para la obtención de los estímulos señalados en este artículo, se deberá presentar solicitud firmada por el(la) propietario(a) del bien inmueble sobre el cual verse el incentivo fiscal ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para que realice el análisis de acuerdo con las generalidades y reglas de procedencia establecidas, emita el dictamen respectivo y, en caso de considerar viable su otorgamiento, lo remita a la Tesorería Municipal para su autorización.

Únicamente, quedarán exceptuadas de la presentación de la solicitud del incentivo a que se refiere el párrafo anterior, las personas físicas o morales que en los ejercicios 2023 y/o 2024, hayan contado con un acuerdo de autorización previamente emitido por la Tesorería Municipal.

En caso de otorgarse el presente estímulo, este aplicará a partir de la fecha en que esté dictaminado y autorizado. La vigencia del paquete de incentivos contenida en la presente disposición, será en todo caso hasta el término del Ejercicio Fiscal 2026 o 2027, según sea el caso, siempre que se cumpla con las generalidades para el otorgamiento del incentivo previstas en el artículo 100 de esta ley, así como con las Reglas para su procedencia establecidas en este artículo.

Reglas para la procedencia del incentivo:

1. La solicitud deberá ser presentada por el(la) propietaria del bien, o en su caso, por el representante o apoderado legal de este(a);
2. La solicitud deberá estar acompañada del instrumento notarial con el que se acredite la adquisición de vivienda nueva;
3. El inmueble sobre el cual versa la solicitud deberá encontrarse en una edificación destinada para usos mixtos de tres o más niveles —en el que por lo menos dos de ellos sea habitacional plurifamiliar—, siempre que su uso de suelo sea acorde con la Tabla de Normatividad Complementaria de Compatibilidad de Usos de Suelo para Predios Sujetos a Incentivos Urbanos de la Política Pública de Ciudad Cercana del PDU2040 Séptima actualización, pudiendo al menos uno de ellos estar destinado a estacionamiento. Excepcionalmente, podrá ser únicamente plurifamiliar, cuando así lo determine la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, siempre y cuando sean de alta densidad, lo anterior con relación al numeral 3 de las generalidades establecidas para el otorgamiento de los incentivos;
4. El estímulo no aplica para adeudos de Impuesto Predial de ejercicios anteriores o de bimestres vencidos;
5. Únicamente aplicará para inmuebles que cumplan con las generalidades establecidas para el otorgamiento de los incentivos.

6. Además de las causas de cancelación de los incentivos previstas en el artículo 115 de la presente ley, será causa de cancelación del incentivo a que se refiere este precepto legal, la traslación de dominio que llegará a ocurrir durante los Ejercicios Fiscales 2025, 2026 o 2027 del bien inmueble, sobre el cual verse la solicitud, a partir de la fecha en que ocurra dicho acto jurídico;
7. Quedan excluidos(as) del otorgamiento del estímulo contenido en este precepto legal los predios que ya hubieran sido beneficiados con el mismo estímulo, o bien, por algún otro incentivo de la presente ley.

Artículo 105.- Será considerada para efectos del otorgamiento de los incentivos a que se refiere este Capítulo, la construcción de nuevos desarrollos de viviendas de interés social (económica, popular y tradicional) que se localicen a una distancia no mayor a los 400 metros de cualquier punto del perímetro del polígono de "Ciudad Cercana", siempre que se trate de edificaciones de tres niveles o más, que sean de usos mixtos y/o plurifamiliar, con los giros y/o actividades establecidas en la Normatividad Complementaria de Ciudad Cercana del PDU2040 Séptima actualización y que de ser posible cuenten con superficies destinadas a áreas verdes que promuevan el uso de recreación y deporte.

Para la obtención de los estímulos señalados en el presente Capítulo, en primer término se deberá de presentar propuesta del proyecto a desarrollarse ante el Instituto Municipal de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, y una vez validado dicho proyecto por éste, se presentará ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitud firmada por el(la) propietario(a) del inmueble sobre el cual verse el(los) incentivo(s) fiscal(es), para que realice el análisis de acuerdo a lo establecido en el presente Capítulo y emita el dictamen respectivo, en el que se establezca que corresponde a un nuevo proyecto destinado a la construcción de viviendas de interés social, que se localiza a una distancia no mayor a los 400 metros de cualquier punto del perímetro del polígono de "Ciudad Cercana", que se trata de edificaciones de tres niveles o más, que sean de usos mixtos y/o plurifamiliar, que cuenta con superficies destinadas a áreas verdes que promuevan el uso de recreación y deporte y que dicho desarrollo cumple con todas las normas urbanas vigente. En caso de ser viable su otorgamiento, lo remitirá a la Tesorería Municipal para su autorización.

Para los desarrollos de viviendas de interés social a que se refiere este precepto, aplicarán los incentivos correspondientes al Sector 1, contenidos en el presente Capítulo.

En caso de otorgarse el(los) estímulo(s) señalado(s), este(os) aplicará(n) a partir de la fecha en que esté dictaminado y autorizado.

Para efectos de esta disposición, se considerará como vivienda de interés social, aquella cuyo valor no exceda de trescientas cincuenta veces el valor mensual de la Unidad de Medida y Actualización.

CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO

VIVIENDAS BAJO EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO

Artículo 106.- Los propietarios de viviendas bajo el régimen de condominio horizontal o vertical, obtendrán un incentivo de tasa cero respecto del valor unitario de suelo, resultante de la aplicación de las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcciones del Municipio de Chihuahua 2025, para las áreas comunes o indivisas de los predios (circulaciones vehiculares, servidumbres, banquetas, senderos y andadores, ornato y jardinadas).

Tratándose de conjuntos urbanos o de usos mixtos, el estímulo mencionado aplicará únicamente a la parte de la vivienda.