

- a) Que la adquisición se haya realizado antes del 1 de enero del 2018.
- b) Que la superficie del lote de terreno no exceda de 200 metros cuadrados en zona urbana y hasta 1,000 metros cuadrados en zona rural.

Para efectos de este artículo, se entiende por vivienda de interés social, aquella cuyo valor al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por 15 el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización elevada esa cantidad al año.

**Artículo 98.-** 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 99.-** Lo relativo a la política pública Ciudad Cercana atenderá a las características señaladas en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y/o 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, identificando las zonas de la ciudad que cuentan con mayor capacidad en 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 observará la máxima transparencia, por lo que deberá ser publicado en la Gaceta Municipal, el Periódico Oficial del Estado, así como en las redes sociales y páginas de internet del Municipio y del IMPLAN.

**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" aprobado por el H. Ayuntamiento de Chihuahua;

3. Que la distribución de las zonas y las colonias que integran las mismas, 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 tardas el 31 de diciembre de 2023;
4. Que la localización específica del predio sea dentro de las primeras manzanas ubicadas sobre vialidades de primer orden, primarias o secundarias en las que se cuente con algún servicio de transporte público;
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 el Plan de Desarrollo Urbano, 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;
6. El proyecto deberá ser validado por el Instituto Municipal de Planeación en coordinación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, debiéndose otorgar un número de registro a cargo de esta última Dirección;

7. Quedan exceptuados del otorgamiento de los incentivos a que se refiere el presente capítulo aquellos proyectos o desarrollos destinados a vivienda “unifamiliar”;
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.
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 traspasación 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 100.-** 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 2024 desarrollen nuevos proyectos, o bien, rehabiliten edificaciones en predios que se ubiquen en alguna de las zonas del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario "Ciudad Cercana" aprobado por el H. Ayuntamiento de Chihuahua, es decir, que cumpla con las generalidades establecidas para el otorgamiento de los incentivos previstas en el artículo 99 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 a la zona del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario "Ciudad Cercana" 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:

<b>Zona</b>	<b>Porcentaje del Incentivo para Licencias de Construcción y/o Terracerías</b>
Zona 1	50%
Zona 2	40%
Zona 3	30%
Zona 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 el Instituto Municipal de Planeación, y una vez validado dicho proyecto por este, se presentara ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitud firmada por el(la) propietario(a) del inmueble sobre el cual verse el incentivo fiscal 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, lo remita 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 101.-** 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 Programa Maestro del Centro Histórico Urbano, lo cual deberá ser dictaminado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, siempre que se cumpla con las generalidades establecidas para su otorgamiento.

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.

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

**Artículo 102.-** 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 2024 adquieran por compraventa vivienda nueva que se ubique en alguna de las zonas del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario "Ciudad Cercana" aprobado por el H. Ayuntamiento de Chihuahua, siempre que se cumpla con las generalidades establecidas para el otorgamiento de los incentivos previstas en el artículo 99 de la presente ley y con las reglas de procedencia contenidas en este precepto.



El porcentaje del incentivo aplicable será atendiendo a las zonas del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario "Ciudad Cercana" donde se ubique la vivienda adquirida conforme a la siguiente tabla:

<b>Zona</b>	<b>Porcentaje del Incentivo en el pago del Impuesto sobre Traslación de Dominio</b>
Zona 1	50%
Zona 2	40%
Zona 3	30%
Zona 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 a 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 adquiera 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 el Plan de Desarrollo Urbano, 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 de ingresos 2024.

**Artículo 103.-** Se otorgará un incentivo en el **pago del Impuesto Predial** de los Ejercicios Fiscales 2024, 2025 y 2026 a las personas físicas y morales que adquieran vivienda nueva durante el ejercicio fiscal vigente, que se localice en alguna de las zonas del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario "Ciudad Cercana" aprobado por el H. Ayuntamiento de Chihuahua, que haya sido desarrollada durante los ejercicios fiscales de 2023 o 2024 y que además cumpla con las generalidades establecidas para el otorgamiento de los incentivos previstas en el artículo 99 de la presente ley y con las reglas de procedencia contenidas en este precepto.

El porcentaje del incentivo a aplicar será atendiendo a la zona del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario "Ciudad Cercana" donde se localice el inmueble adquirido conforme a la siguiente tabla:

<b>Zonas</b>	<b>Porcentaje incentivo en el pago del Impuesto Predial del Ejercicio 2024</b>	<b>Porcentaje incentivo en el pago del Impuesto Predial del Ejercicio 2025</b>	<b>Porcentaje incentivo en el pago del Impuesto Predial del Ejercicio 2026</b>
Zona 1	80%	60%	30%
Zona 2	60%	40%	20%
Zona 3	40%	20%	18%
Zona 4	20%	15%	13%

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 los ejercicios 2024 y 2025, conforme a la siguiente tabla:

<b>Zonas</b>	<b>Porcentaje incentivo en el pago del Impuesto Predial del Ejercicio 2024</b>	<b>Porcentaje incentivo en el pago del Impuesto Predial del Ejercicio 2025</b>
Zona 1	60%	30%
Zona 2	40%	20%

Zona 3	20%	18%
Zona 4	15%	13%

La aplicación de los incentivos fiscales para los Ejercicios Fiscales de 2025 y 2026, a que se refiere la presente disposición, deberá ser sometida a la aprobación del H. Cabildo del Ayuntamiento de Chihuahua, así como a la del Congreso del Estado de Chihuahua, en las respectivas leyes fiscales.

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 a 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.

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 2025 o 2026, según sea el caso, siempre que se cumpla con las generalidades para el otorgamiento del incentivo previstas

en el artículo 99 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 el Plan de Desarrollo Urbano, pudiendo al menos uno de ellos estar destinado a estacionamiento. Excepcionalmente, podrá ser únicamente plurifamiliar, cuando así lo determina la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; 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 2024, 2025, o 2026 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 de ingresos 2024.

**Artículo 104.-** 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 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, y que 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, 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 vigentes. 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 a la Zona 1 contenidos en el presente Capítulo.

En caso de otorgarse el(los) estímulos) señalados), 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 25 Unidades de Medida y Actualización elevadas al año.

## **CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO**

### **VIVIENDAS BAJO EL RÉGIMEN DE CONDOMINIO**

**Artículo 105.-** Los propietarios de viviendas bajo el régimen de condominio horizontal o vertical, obtendrán un incentivo de tasa cero respecto del valor unitario del suelo, resultante de la aplicación de la Tabla de Valores Unitarios de Suelo y Construcción 2024, 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.

Quedan excluidos de este beneficio los predios y edificaciones de uso común restringido destinadas a usos deportivos y recreativos (casa club, amenities, etc.).