



DIPUTADO ALFREDO ANAYA OROZCO



DIP. JUAN ANTONIO MAGAÑA DE LA MORA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE
MICHOACÁN DE OCAMPO
P R E S E N T E.

Diputado Alfredo Anaya Orozco, en mi calidad de diputado y con fundamento en el artículo 34, 36 fracción II, 37 fracción I, 44 de nuestra Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, y los artículos 8 fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, por medio del presente, me permito remitir a usted, **Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante la cual se reforma al artículo 274, fracción VIII BIS del Código de Desarrollo Urbano del Estado.**

Sin más por el momento, agradezco la atención brindada y aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

Dip. Alfredo Anaya Orozco

DIP. JUAN ANTONIO MAGAÑA DE LA MORA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DEL ESTADO DE
MICHOACÁN DE OCAMPO
P R E S E N T E.

Diputado Alfredo Anaya Orozco, en mi calidad de diputado y con fundamento en el artículo 34, 36 fracción II, 37 fracción I, 44 de nuestra Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, y los artículos 8 fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, por medio del presente, me permito remitir a usted, **Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante la cual se reforma al artículo 274, fracción VIII BIS del Código de Desarrollo Urbano del Estado**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El régimen de propiedad en condominio es una figura jurídica esencial en el desarrollo urbano y habitacional, que permite la coexistencia de derechos de propiedad privativos y comunes dentro de un mismo inmueble. En Michoacán, el Código de Desarrollo Urbano establece lineamientos que delimitan el alcance de esta figura, particularmente en su artículo 274, fracción VIII BIS. Sin embargo, la redacción actual exige la existencia de elementos construidos como requisito para establecer el régimen de propiedad en condominio, excluyendo áreas o lotes vacíos como elementos privativos.

Este marco normativo ha generado problemas de interpretación, operatividad, y certeza jurídica, especialmente en lo referente a los trámites catastrales y los traslados de dominio. Asimismo, contrasta con la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, que reconoce la posibilidad de incluir áreas no construidas como elementos privativos. Ante esta disparidad, se hace necesaria una reforma que permita armonizar ambos ordenamientos y responda a las necesidades actuales del desarrollo urbano.

I. Problemática Actual

1. Restricción normativa: La exigencia de que los elementos privativos en un condominio cuenten con construcciones limita las posibilidades de desarrollo, especialmente en proyectos donde inicialmente se planea la venta de lotes para construcción futura. Esto desincentiva inversiones y deja fuera del marco legal a proyectos que podrían cumplir con todos los demás requisitos de condominio.
2. Inconsistencias legales y administrativas: Obligar a contar con construcciones en lotes o áreas destinados a condominios genera inconsistencias en los registros catastrales y los trámites de traslados de dominio, debido a la falta de edificaciones concluidas o en ejecución. Esto ocasiona conflictos entre particulares y con autoridades, así como un aumento en la carga administrativa para la regularización de estas propiedades.
3. Falta de armonización legislativa: La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio reconoce áreas como elementos privativos, incluso si no cuentan con construcciones. Esta disparidad normativa genera incertidumbre jurídica para desarrolladores y propietarios, además de propiciar interpretaciones contradictorias por parte de las autoridades.

II. Justificación de la Reforma

La propuesta de reforma al artículo 274, fracción VIII BIS, busca incluir de manera expresa las "áreas o lotes" como posibles elementos privativos en un régimen de

propiedad en condominio. Esto permitiría resolver los problemas antes mencionados, al tiempo que se fomenta un desarrollo urbano más ordenado y flexible.

1. Promoción de inversiones: Al permitir que los desarrolladores inmobiliarios incluyan lotes vacíos en proyectos de condominio, se amplían las oportunidades de inversión y se facilita la comercialización de estos espacios.
2. Certidumbre jurídica: Incluir las áreas o lotes como elementos privativos en el Código armoniza esta norma con la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, eliminando ambigüedades y garantizando certeza jurídica tanto para particulares como para autoridades.
3. Eficiencia administrativa: La reforma contribuirá a reducir los problemas en registros catastrales y trámites de traslados de dominio, al eliminar la obligatoriedad de contar con construcciones para establecer el régimen de propiedad en condominio.

El artículo 274, fracción VIII BIS, del Código de Desarrollo Urbano del Estado establece que para configurar un régimen de propiedad en condominio deben existir elementos construidos. Este enfoque tradicional limita los alcances del régimen en casos donde los desarrollos contemplen la venta de lotes o áreas sin construcciones. Por otro lado, la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, incluye la posibilidad de que áreas sean reconocidas como elementos privativos, incluso si no cuentan con edificaciones.

Un análisis comparativo de las disposiciones en otras entidades revela que la inclusión de áreas o lotes vacíos como elementos privativos no solo es viable, sino que ha demostrado beneficios importantes:

- Ciudad de México: La Ley de Propiedad en Condominio contempla tanto áreas como lotes como susceptibles de ser elementos privativos, facilitando proyectos habitacionales y comerciales.
- Jalisco: La Ley para el Desarrollo de Propiedad en Condominio incluye terrenos y lotes, incentivando fraccionamientos en condominio.

- Querétaro: El Código Urbano permite lotes no edificados como elementos privativos, fomentando desarrollos progresivos.
- Estado de México: La Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio incluye áreas vacías como elementos privativos, respetando los lineamientos de uso de suelo.

La inclusión de áreas o lotes como elementos privativos ha demostrado que:

- Se promueve la flexibilidad en la planificación de proyectos inmobiliarios.
- Se reduce la carga administrativa al regular desde el inicio.
- Se genera certeza jurídica para propietarios y desarrolladores.

En ese sentido, la reforma busca alinear las disposiciones estatales con las mejores prácticas nacionales, eliminando restricciones normativas y fomentando el desarrollo urbano planificado en el estado, esto permitirá:

1. Reducción de conflictos legales.
2. Fomento al desarrollo urbano planificado.
3. Beneficio para autoridades y particulares al optimizar trámites administrativos.

La reforma propuesta es un paso necesario para modernizar el marco jurídico de Michoacán, alineándolo con prácticas legislativas efectivas y fomentando un desarrollo urbano sostenible.

TABLA COMPARATIVA

TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
<i>ARTÍCULO 274.- Para los efectos de este libro se entenderá por: I-VIII...</i>	<i>ARTÍCULO 274.- Para los efectos de este libro se entenderá por: I-VIII...</i>

<p><i>VIII BIS. CONDOMINIO: Grupo de departamentos, viviendas, casas, locales, naves de inmuebles, construidos en estructura vertical, horizontal o mixto, y con sus diversos usos; susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad privativa y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute;</i></p>	<p><i>VIII BIS. CONDOMINIO: Grupo de departamentos, viviendas, casas, locales, naves de inmuebles, áreas o lotes, ya sean en estructura vertical, horizontal o mixto, y con sus diversos usos; susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad privativa y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute;</i></p>
---	---

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a la consideración del Pleno la siguiente Iniciativa con carácter de:

DECRETO

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforma al artículo 274, fracción VIII BIS del Código de Desarrollo Urbano del Estado, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 274.- Para los efectos de este libro se entenderá por:

I-VIII...

*VIII BIS. CONDOMINIO: Grupo de departamentos, viviendas, casas, locales, naves de inmuebles, **áreas o lotes, ya sean** en estructura vertical, horizontal o mixto, y con sus diversos usos; susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y*



DIPUTADO ALFREDO ANAYA OROZCO



exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad privativa y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso y disfrute;

VIII TER - XLVI...

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Michoacán.

SEGUNDO. Los municipios deberán realizar las adecuaciones correspondientes en sus reglamentos, a más tardar en los 60 días posteriores a la entrada en vigor del presente Decreto.

ATENTAMENTE

Dip. Alfredo Anaya Orozco