



HONORABLE ASAMBLEA

A la Comisión de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda de la Septuagésima Quinta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, le fue turnada la iniciativa con proyecto de decreto presentada por el Diputado Víctor Manuel Manríquez González, Diputado integrante de la Septuagésima Quinta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán por el Partido de la Revolución Democrática, mediante la cual se reforma el párrafo segundo del artículo 297, se reforman las fracciones XIV y XV del artículo 392, se adiciona la fracción XVI del artículo 392, todos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

ANTECEDENTE

ÚNICO. En Sesión de Pleno de esta Septuagésima Quinta Legislatura, celebrada el día 9 de noviembre de 2022, se dio lectura a la Iniciativa con Proyecto de Decreto, presentada por el Diputado Víctor Manuel Manríquez González, Diputado integrante de la Septuagésima Quinta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán por el Partido de la Revolución Democrática, mediante la cual se reforma el párrafo segundo del artículo 297, se reforman las fracciones XIV y XV del artículo 392, se adiciona la fracción XVI del artículo 392, todos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

De acuerdo con el estudio y análisis por esta Comisión de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda, se arribó a las siguientes:

CONSIDERACIONES

El Congreso del Estado es competente para legislar, reformar, abrogar y derogar las leyes o decretos conforme a lo establecido por el artículo 44 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo.

Esta Comisión es competente para estudiar, analizar y dictaminar los asuntos que le sean turnados por el Pleno, relativos a desarrollo urbano, obra pública y vivienda, conforme a lo previsto en el artículo 75 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo.

Que la Iniciativa presentada por el Diputado Víctor Manuel Manríquez González, fundamentalmente sustentó en la exposición de motivos, lo siguiente:



“En nuestro Estado de Michoacán, dentro del Código de Desarrollo Urbano, demanda áreas de donación, las cuales deberán destinarse a la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes.

En el caso de donación de equipamiento urbano dentro de nuestra legislación, marca del 3 al 8 % según sea el caso.

Las áreas de donación tienen una función sustancial dentro de la ley, puesto que vienen a complementar una función recreativa, ecológica, de esparcimiento y de prestación de servicios básicos para una comunidad.

Estos espacios verdes y abiertos de donación para los habitantes, no siempre son respetados, con el paso de los años y las formas de urbanizar, las pérdidas de estas áreas han sido imparables, los asentamientos habitacionales han invadido estos espacios, con su constante expansión urbana, lo que genera cambios de uso de suelo y trae como consecuencia lamentable una dificultad en la distribución de servicios y equipamientos urbanos, pues es una realidad que se vive en varias zonas, es la falta de equipamientos que logren coadyuvar a la mejora de la calidad de vida de los habitantes.

Esta reforma es argumentada debido a la importancia de las áreas de donación en los asentamientos habitacionales, esto por los múltiples beneficios que representa para el entorno urbano y los habitantes. Es necesario que esta importancia quede plasmada en nuestro ordenamiento legal.

Las áreas de donación se han convertido en un blanco de invasión y despojo que los gobiernos municipales y el Gobierno del Estado, no ha logrado resolver en su totalidad, pues son espacios de terreno destinados a equipamiento urbano y áreas verdes que constantemente son el blanco de conflictos entre la autoridad y el particular.

Es necesario cambiar el sentido de la ley, para fortalecer a la autoridad y que puedan ser útiles las áreas de donación para prestar servicios como escuelas, canchas, casas de la cultura, clínicas u otros, por ello, para brindarle mayor claridad al área donada se le tiene que dotar inmediatamente de escrituras, de esta manera es necesaria la reforma clara e inminente, ante un comportamiento indiferente que tienen o pueden llegar a tener los fraccionadores que se antepone al bienestar de los ciudadanos de los municipios, y que vulnera totalmente el eje rector de cualquier sociedad, mismo que es el bien común.

En virtud de lo antes expuesto, someto a la consideración de esta soberanía, el siguiente Decreto”



La reforma al artículo 297 establecida en la iniciativa propone la delimitación y señalización de las áreas de donación para equipamiento urbano y áreas verdes, una vez verificadas las dimensiones de las áreas de donación correspondientes. Como propuesta de esta Comisión para reforzar la competencia de quien debe autorizar los términos en que estas acciones se realicen se propone sea el Ayuntamiento.

En relación a la reforma que adiciona la fracción XVI al artículo 392, señala los tiempos en que deben ser escrituradas las áreas de donación, así como su inscripción al Registro Público de la Propiedad:

Se cambia el Instituto Registral y Catastral por Registro Público de la Propiedad, que además de ser una definición recurrente en el Código, hace referencia al trámite de inscripción al Registro Nacional de Propiedades y no a la dependencia Estatal que lo ejecuta.

Los tiempos de escrituración no corresponden al momento legal que establece el Código en su artículo 351 fracción XIV, en el cual se establece que:

“Una vez obtenida la autorización de Visto Bueno de vialidad y lotificación, podrá solicitarse la autorización definitiva acompañando los documentos siguientes:

...

XIV. Escritura pública que acredite la donación a favor del Ayuntamiento de las superficies en los términos de este Código.”

El último párrafo del artículo 329, hace referencia a:

“Las superficies de donación para equipamiento urbano y para áreas verdes, estatales o municipales, se entregarán en los lugares y áreas que de acuerdo al tipo de fraccionamiento o condominio autorizado le sean señalados, debidamente urbanizadas y mediante escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz y del Comercio que costeará el interesado.”

Las tres etapas principales de la autorización de un desarrollo que establece el artículo 344 del Código son:

“I. La licencia de uso del suelo;

II. La autorización del visto bueno del proyecto de vialidad y lotificación; y,

III. La autorización definitiva del proyecto.”

Los artículos 329 y 351 del Código, hacen referencia a que la escrituración de las áreas de donación las cuales deben ser requisito para solicitar la autorización definitiva, es



decir, una vez autorizada la vialidad y lotificación ya están totalmente definidas dichas áreas y se tienen que escriturar a favor del beneficiario (Estado o Municipio).

Por lo anteriormente expuesto, y con fundamento en lo establecido en los artículos 44 fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, 64 fracción V, 75 y 244 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, nos permitimos presentar al Pleno de esta Legislatura el siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO. Se reforma el artículo 297, se reforman las fracciones XIV y XV, y se adiciona la fracción XVI y un último párrafo al artículo 392, todos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

ARTÍCULO 297.- Las áreas de donación en los desarrollos o desarrollos en condominio, en ningún caso podrán ser objeto de enajenación.

Las áreas de donación deberán destinarse a la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes. Las destinadas para áreas verdes serán entregadas forestadas por parte del fraccionador, las áreas destinadas para la construcción de equipamiento urbano se ajustarán a lo establecido en los programas de desarrollo urbano correspondientes; en ambos casos deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal.

En tanto el Estado o el Municipio no haga uso de dichas áreas, el fraccionador deberá delimitar claramente en sus colindantes con barreras físicas provisionales con las características que autorice el Ayuntamiento, previa verificación del cumplimiento de los porcentajes de donación, y deberán ser señalizadas con el tipo de donación que les corresponde: estatal, municipal o área verde, respectivamente; preferentemente, cada área de donación debe contar con un acceso único, de no ser posible, en los accesos de cada área donada debe estar claramente señalizado el tipo de donación que le corresponde.

Las características que deberán cumplir las áreas de donación para equipamiento urbano son las siguientes:

I a la IX. (...)



Las características que deberán cumplir las áreas de donación para áreas verdes son las siguientes:

I a la XII. (...)

(...)

(...)

ARTÍCULO 392.- (...)

I a la XIII. (...)

XIV. Forestar las áreas verdes y de donación, independientemente del destino final que se les pretenda otorgar;

XV. Durante el período de ejecución de las obras de urbanización del Desarrollo o desarrollo en condominio, mantener un residente en el lugar de las mismas, con carácter de representante debidamente autorizado, debiendo el fraccionador en todos los casos; informar por escrito a la Dependencia Municipal, el nombre del o los residentes que señalen para tal efecto; y

XVI. La escrituración, y su posterior inscripción en el Registro Público de la Propiedad de las superficies de donación deberá ser debidamente completado previo a la autorización definitiva de conformidad con lo establecido en la fracción XIV del artículo 351 y el último párrafo del artículo 329 de éste Código; en las escrituras correspondientes se indicarán el área total, medidas y colindancias, así como el destino que ocupará cada una en función de si es área verde, o área de equipamiento urbano.

Para aquellos desarrollos de régimen de la propiedad en condominio, y donde se reserven las áreas de uso común, verdes y de equipamiento urbano, bastará, en los tiempos señalados en la fracción anterior, y en este mismo apartado y en la fracción anterior, el presentar para anexar al expediente del Municipio copia de la escritura que avale que esta se ha generado en reserva de los condóminos indicando sus usos correspondientes.



H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO
SEPTUAGÉSIMA QUINTA LEGISLATURA



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA

TRANSITORIOS

PRIMERO. - Notifíquese al Gobernador Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, para que sirva ordenar su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

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

Palacio del Poder Legislativo, Morelia, Michoacán, a 18 de junio del año 2024

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA

DIP. MARÍA GUADALUPE DÍAZ CHAGOLLA
PRESIDENTA

DIP. JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ

DIP. DANIELA DE LOS SANTOS TORRES

DIP. CHRISTIAN EMMANUEL JARAMILLO RAMÍREZ

INTEGRANTE

INTEGRANTE

INTEGRANTE

Las firmas que obran en la presente hoja, corresponden a la iniciativa con proyecto de decreto en que reforma el artículo 297, se reforman las fracciones XIV y XV, y se adiciona la fracción XVI y un último párrafo al artículo 392, todos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, celebrada el 18 de junio de 2024 -----