



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



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA

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 J. Jesús Hernández Peña, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, mediante la cual se adiciona al artículo 14, las fracciones XXXII y XXXIII; se reforman los artículos 110, fracción VII; 119; 297; y, 429 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 29 de noviembre de 2023, se dio lectura a la Iniciativa con Proyecto de Decreto, presentada por el Diputado J. Jesús Hernández Peña, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, mediante la cual adiciona al artículo 14, las fracciones XXXII y XXXIII; se reforman los artículos 110, fracción VII; 119; 297; y, 429 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 J. Jesús Hernández Peña, fundamentalmente sustentó en la exposición de motivos, lo siguiente:



“De acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), el derecho a la vivienda digna implica que los ciudadanos de todos los perfiles económicos y socioculturales tengan la posibilidad de acceder a una vivienda de calidad, bien ubicada, con servicios básicos, con seguridad en su tenencia y que, como asentamiento, atienda estándares éticos de calidad.

Las condiciones para considerarse a una vivienda, digna y decorosa, son:

- 1. Que no ponga en riesgo la satisfacción de otras necesidades básicas;*
- 2. Con seguridad en su tenencia;*
- 3. Con materiales y diseño de calidad;*
- 4. Bien ubicada y con acceso a servicios básicos y complementarios funcionales y suficientes;*
- 5. Emplazada en un barrio seguro, con espacios comunes, áreas verdes y calidad comunitaria;*
- 6. Con un diseño que como unidad y como asentamiento atienda a estándares técnicos de calidad y sea aceptable para sus habitantes; y*
- 7. En un hábitat digno, integrado al entorno natural de manera responsable e incorporando tecnologías.*

También con base en datos del CONEVAL, es importante tener en cuenta que hay un rezago habitacional del 45% y se identifican desigualdades claras en cuanto a la disponibilidad de equipamiento, infraestructura básica y acceso a servicios.

Si bien, el artículo 4to constitucional, toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, derecho para el cual la Ley debe establecer los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar dicho objetivo, cierto es que, en muchas ocasiones, las leyes secundarias no definen con claridad todos los procesos que permiten tener certeza jurídica y, en consecuencia, seguridad en su tenencia (una de las características que debe tener una vivienda para ser considerada digna y decorosa de acuerdo a CONEVAL), sobre los bienes inmuebles que se han convertido en hogares.

El Consejo Nacional, precisado en líneas anteriores, también nos comparte una serie de dimensiones para analizar los atributos de una vivienda digna y decorosa, dentro de los cuales se encuentra el de la accesibilidad, el cual, implica que los medios por los cuales se materializa el derecho a la vivienda estén al alcance de todas las



personas, al menos, de manera física, económica y jurídica, pero también considerando el acceso a la información y partiendo del principio de no discriminación.

Conforme a dicha dimensión, es preciso hacer énfasis en la accesibilidad jurídica, que no es más que el nivel de certeza jurídica de la posesión de la vivienda que garantice protección legal contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras posibles amenazas.

En otras palabras, la accesibilidad jurídica es la seguridad de la tenencia independientemente de la forma de tenencia.

Este nivel de accesibilidad jurídica en gran medida puede ser facilitado o obstaculizado por las normas que rigen las formas en que las personas poseerán y acreditarán dicha posesión frente a otras.

A propósito de lo anterior, basándonos en la Encuesta Intercensal 2015 del Instituto de Geografía y Estadística (INEGI), podemos saber que en México existen alrededor de 32 millones de viviendas; de ellas, 68% son propias, 16% son rentadas, 14% son prestadas y 2% está en alguna otra situación. De las viviendas propias, se estima que solo 69% de estas, cuenta con escrituras a nombre del residente; 18% a nombre de alguien más que no la habita y 13% no cuentan con escrituras. En el ámbito urbano, 9.7% no cuenta con escrituras, 22.4% en el rural y 23.6% en el caso de personas que hablan alguna lengua indígena.

Además, en 2014, solo 41% de las viviendas rentadas contó con un contrato de arrendamiento (ENVI, 2014). Ello implica que más de la mitad de las viviendas en alquiler no cuentan con un documento legal que establezca las condiciones de arrendamiento y las obligaciones y responsabilidades de cada una de las partes.

Con lo anterior, quiero compartirles que al olvidar ciertas precisiones o no tomar en cuenta las problemáticas que sólo con la práctica salen a relucir, deja en desprotección a miles de familias que, cuentan con una vivienda, pero se enfrentan a retos mayúsculos al momento de pretender regularizarla o contar con certeza legal.

Ejemplo de lo anterior es nuestro Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo que no contempla aún la posibilidad de que viviendas que, por diversas razones, son compartidas y podrían regularizarse bajo el régimen de condominio lo lleven a cabo, al verse imposibilitadas para realizar la donación correspondiente pues los metros cuadrados con los que cuentan, son menores a 500 metros, lo que significa que el espacio es únicamente propicio para la vivienda, no para realizar entrega de espacios que se conviertan en áreas verdes y equipamiento urbano.



A su vez, en una superficie que supere los 500 metros cuadrados, se podría desarrollar equipamiento urbano para servicio de los habitantes, tal es el caso de juegos infantiles, plaza cívica, módulo deportivo, biblioteca, jardín de niños, centro social popular, entre otros; esto con base a lo establecido en la Estructura del Sistema Normativo de Equipamiento en donde nos especifica la superficie mínima de un predio para el establecimiento del equipamiento antes mencionado.

Como podemos observar, nos encontramos frente a la oportunidad de brindar a las y los michoacanos mayor certeza jurídica; por lo que en la iniciativa que hoy les presento, se procura mayor accesibilidad jurídica para quienes tienen predios menores de 500 metros, que las viviendas se encuentren en espacios plenamente identificados y en suelos autorizados.

Para lo anterior se estaría también precisando las atribuciones correspondientes en materia de epigrafía y nomenclatura, así como la garantía de que los cambios de usos del suelo de predios o áreas con vocación eminentemente agrícola o forestal solo procedan cuando lo autorice la autoridad competente y cumpla con las autorizaciones que la legislación federal exige para ello.

Finalizo, haciendo hincapié en que, si no brindamos las facilidades necesarias para que las personas garanticen su patrimonio, seguiremos obstaculizando los procesos a los que la ciudadanía debe someterse para cumplir con la Ley y dignificar uno de los derechos humanos básicos que, además, es parte del marco jurídico fundamental de la protección a la dignidad humana.”

Los beneficios de un sistema ideal de nomenclatura y ordenamiento urbano son: la facilitación de la acción pública y el desarrollo urbano por la mejora en la prestación de servicios públicos como recolección domiciliar de desechos sólidos, energía eléctrica, agua potable y drenajes; y de los servicios privados como correo, encomiendas, telecomunicaciones y televisión por cable, identificando territorialmente a los usuarios con relación al sentido de orientación y ubicación predial dentro del municipio, el sistema facilita los servicios de ambulancias, bomberos y acciones de seguridad social, identificando áreas y residencias con dirección específica; la gestión municipal se beneficia del control de espacios concretos hacia dónde dirigir sus acciones de mejora en sentido de prioridad.

La reforma propuesta, además, tiene como objetivo darles uso y destino a las áreas de donación menores a 500 metros cuadrados en los desarrollos o desarrollos en condominio y las subdivisiones, solo para el caso de donaciones para equipamiento urbano, las áreas verdes quedan exentas; dichas donaciones al tratarse de superficies relativamente pequeñas quedan en total abandono, son depósitos de basura, son



usadas para presuntas actividades ilícitas o terminan por ser invadidas por los propietarios de predios colindantes; por lo cual esta reforma propone que se proceda a determinar el valor comercial de la donación a efecto de que la pague a la Tesorería Municipal correspondiente, teniendo que calcularse mediante avalúo conforme al valor más alto, entre el valor catastral y el valor comercial. Este recurso deberá ser destinado a la adquisición de reserva territorial del municipio, o al cumplimiento de los objetivos materia del presente Código en el área de influencia donde fueron generadas dichas donaciones, teniendo que incluirse dicho concepto en la Ley de Ingresos Municipal que corresponda.

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 adicionan al artículo 14, las fracciones XXXII y XXXIII; se reforman los artículos 119; 297; y, 429 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

ARTÍCULO 14. (...)

I. al XXXI. (...)

XXXII. Expedir el Reglamento de Construcción y sus Normas Técnicas Municipales.

XXXIII. Expedir el Reglamento de Epigrafía y Nomenclatura Municipal, y;

XXXIV. Las demás que les señalen este Código y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 119.- Cuando para proceder a una regularización de un asentamiento humano irregular, solo falte cubrir el requisito de entregar las áreas de donación y no existan terrenos baldíos en el asentamiento o sean



insuficientes las mismas o el faltante, según corresponda, se podrá convenir con el Ayuntamiento, la entrega de la superficie correspondiente, en ubicación distinta al asentamiento o presentar solicitud al Ayuntamiento o solicitar por escrito al Ayuntamiento que determine mediante avalúo conforme al valor más alto entre el valor catastral y el comercial el pago que deberán cubrir por ese concepto ante la Tesorería Municipal correspondiente.

Previa aprobación del cabildo, este recurso deberá ser destinado a la adquisición de reserva territorial del municipio, o mejoras consistentes en la construcción, ampliación, remodelación y reconstrucción de inmuebles y obras de equipamiento e infraestructura urbana en el entorno de los bienes a regularizar en una distancia radial no mayor a 500 metros, teniendo que incluirse dicho concepto en la Ley de Ingresos Municipal que corresponda.

ARTÍCULO 297. (...)

(...)

Solo para el caso de áreas de donación para equipamiento urbano, a solicitud del propietario y exclusivamente cuando cada área de donación a que se refiere el párrafo anterior sea menor a 500 metros cuadrados, se procederá a determinar el valor comercial de dicha donación a efecto de que la pague a la Tesorería Municipal correspondiente, teniendo que calcularse mediante avalúo conforme al valor más alto, entre el valor catastral y el valor comercial.

Previa aprobación del cabildo, este recurso deberá ser destinado a la adquisición de reserva territorial del municipio, o mejoras consistentes en la construcción, ampliación, remodelación y reconstrucción de inmuebles y obras de equipamiento e infraestructura urbana en el entorno de los bienes objeto de subdivisión en una distancia radial no mayor a 500 metros, teniendo que incluirse dicho concepto en la Ley de Ingresos Municipal que corresponda.

(...)

I. al IX. (...)

(...)

I. al XII. (...)



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



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA

(...)

(...)

ARTÍCULO 429.- Las subdivisiones de predios mayores a 1,000 metros cuadrados, estarán sujetas a una donación obligatoria a favor del Ayuntamiento correspondiente del tres por ciento única y exclusivamente de la fracción o fracciones a separar y aprovechar respecto al predio de origen.

A solicitud del propietario y exclusivamente cuando cada área de donación a que se refiere el párrafo anterior sea menor a 500 metros cuadrados, se procederá a determinar el valor comercial de dicha donación a efecto de que la pague a la Tesorería Municipal correspondiente, teniendo que calcularse mediante avalúo conforme al valor más alto, entre el valor catastral y el valor comercial.

Previa aprobación del cabildo, este recurso deberá ser destinado a la adquisición de reserva territorial del municipio, o consistentes en la construcción, ampliación, remodelación y reconstrucción de inmuebles y obras de equipamiento e infraestructura urbana en el entorno de los bienes objeto de subdivisión en una distancia radial no mayor a 500 metros, teniendo que incluirse dicho concepto en la Ley de Ingresos Municipal que corresponda.

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.

Palacio del Poder Legislativo, Morelia, Michoacán, a XX de xxxxxx del año 2024



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



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA

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. ERNESTO NÚÑEZ
AGUILAR

INTEGRANTE

INTEGRANTE

INTEGRANTE

Las firmas que obran en la presente hoja, corresponden a la iniciativa con proyecto de decreto en que Se adicionan al artículo 14, las fracciones XXXII y XXXIII; se reforman los artículos 110, fracción VII; 119; 297; y, 429 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, celebrada el XX de xxxxxx de 2024 -----