



**COMISIONES DE DESARROLLO SOCIAL Y
DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA**



HONORABLE ASAMBLEA

A las comisiones de Desarrollo Social y de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda; se turnó la iniciativa con proyecto de decreto que contiene diversas disposiciones para reformar el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

ANTECEDENTES

PRIMERO: Que en Sesión de Pleno de fecha 19 de octubre de 2016, se turnó la Iniciativa de Decreto que reforma las fracciones XIV, XXI del artículo 2, fracción I y VI del artículo 3, 20, 23, 25, fracción V artículo 118, 120, primer párrafo del artículo 161, fracción I del artículo 316 y artículo 330; se adiciona la fracción XIII A del artículo 2, fracciones VIII, IX y X del artículo 118, e segundo párrafo del artículo 122, el artículo 124 Bis, el último párrafo del artículo 127 y segundo párrafo del artículo 161 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, presentada por el Diputado Juan Manuel Figueroa Ceja, turnada a las comisiones de Desarrollo Social y Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda; para su estudio, análisis y dictamen.

SEGUNDO: Estas comisiones de dictamen, en los términos del artículo 243 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado, solicitaron prórroga para dictaminar la iniciativa de mérito, misma que fue concedida por el Pleno en sesión de fecha 8 de marzo de 2017.

Que la iniciativa de mérito sustenta sustancialmente su exposición de motivos en lo siguiente.

“La vivienda es una necesidad básica para la vida, representa la primera fuente de seguridad personal, constituye un derecho fundamental para toda familia el disponer de una vivienda digna y decorosa, que le permita contar con espacios adecuados y suficientes para el desarrollo de sus actividades domésticas, que garanticen su seguridad, confort y satisfacción residencial.”



**COMISIONES DE DESARROLLO SOCIAL Y
DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA**



En México hay aproximadamente más de cinco millones de personas que no cuentan con ningún tipo de vivienda para habitar, pues acceder a créditos hipotecarios no resulta fácil para muchas familias, ya que son onerosos o en muchos casos, no cubren los requisitos para acceder a estos créditos de vivienda.

Los constructores públicos y privados tienen la obligación de cumplir con las normas de derechos humanos en materia de vivienda, para esto la Suprema Corte de Justicia de la Nación, considera que el derecho a una vivienda digna y adecuada debe definirse bajo estándares mínimos establecidos por la Ley.

En la actualidad la vivienda de bajo costo, se diseña con la limitación de un precio bajo, lo cual ha llevado a construir viviendas mínimas, que apenas alcanzan a cubrir las normas sanitarias, donde la calidad de los materiales, acabados y su distribución de espacios, resultan ser inadecuados y de mala calidad. Hay que tomar en cuenta que son las familias que menos tienen, los que adquieren una vivienda de este tipo, quienes duran pagándola 20 o hasta 30 años y es lo que constituye su patrimonio familiar.

En Michoacán el Código de Desarrollo Urbano, dispone que los lotes para la construcción de fraccionamientos habitacionales urbanos, tipo interés social, tengan una superficie no menor a 96 metros cuadrados, con un frente de 7.00 metros, cuando se ubiquen sobre vialidades colectoras y principales y de 6.00 metros, cuando tengan frente a vialidades secundarias y su fondo mínimo será de 16 metros.

Haciendo un análisis proporcional de la superficie mínima que deben tener los lotes, de acuerdo a lo dispuesto por el Código de Desarrollo Urbano en el Estado, los lotes para los fraccionamientos urbanos tipo residencial, deben tener una superficie no menor a 300 metros cuadrados; los lotes para fraccionamientos urbanos tipo medio, deben tener una superficie no menor a 200 metros cuadrados, mientras que los lotes para fraccionamiento tipo urbano de interés social, deben tener un mínimo de 96 metros cuadrados, estos resulta muy castigado y desproporcional.

El derecho a la vivienda digna y decorosa, debe garantizarse por el Estado, puesto que cuando una norma se cumple, el estado de derecho se fortalece, debemos



**COMISIONES DE DESARROLLO SOCIAL Y
DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA**



privilegiar políticas públicas progresivas, hacia una vivienda decorosa, accesible, de calidad, sustentable, funcional, que dignifique la convivencia familiar y su seguridad, por ello en esta propuesta de iniciativa, propongo ampliar la superficie mínima que deben tener los lotes para la construcción de vivienda de interés social, que es de 96 metros cuadrados a 126 metros cuadrados.

Otro tema que abordo en esta propuesta de iniciativa, es la regulación de los asentamientos humanos, que se ha convertido en un reto que enfrenta el poder público, ante el déficit de vivienda en nuestro país y la imposibilidad de poder acceder a las formas de obtención de créditos en un mercado formal, que ha llevado a muchas familias a obtener una propiedad de manera ilegal en los llamados asentamientos humanos irregulares.

De los problemas que enfrentan grandes ciudades en el mundo, es hacer compatible su crecimiento, con la necesidad sustentable y ambiental, ya que buena parte del crecimiento poblacional, se ha producido de forma irregular y con un control urbanístico escaso.

La regularización de la tenencia de la tierra en México tiene sus orígenes formales en el año de 1973, al surgir la Comisión Para la Regulación de la Tenencia de la Tierra, CORETT, organismo que depende del Gobierno Federal, que fue creado para regularizar la tenencia de la tierra donde existen asentamientos humanos irregulares ubicados en predios ejidales o comunales y que ha venido regularizando viviendas a miles de familias.

En Michoacán son más de 700 asentamientos humanos irregulares, siendo Morelia, Uruapan, Apatzingán y Lázaro Cárdenas, los municipios que más registran esta incidencia, de los cuáles más del 50% son invadidos por personas que llegan a vivir al predio, el cual no es de su propiedad, con la finalidad de generar derechos sobre el mismo y apoderarse de él.

Esta propuesta de iniciativa propone complementar los procedimientos para regular los asentamientos humanos en Michoacán, que permita a las familias con mayores necesidades de vivienda, tener la certeza jurídica de su propiedad, pero también que la autoridad municipal y estatal, les garantice un espacio para



**COMISIONES DE DESARROLLO SOCIAL Y
DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA**



vivienda, en condiciones seguras de habitabilidad, así como brindarles los servicios básicos que requiere una vivienda.

Entre otros temas estas reformas, buscan eficientar la operatividad de la Comisión Estatal de Urbanismo, y también que en la instrumentación de acciones de vivienda, se incentive la reducción de costos de construcción, mejoramiento y conservación de la vivienda, a la que hace referencia el Programa Estatal de vivienda, así como ampliar la cobertura de estos programas, preferentemente hacia las zonas marginadas del desarrollo.”

Que del estudio y análisis realizado a la Iniciativa de mérito se arribó a las siguientes:

CONSIDERACIONES

El Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, es competente para reformar, crear, abrogar y derogar las leyes y decretos que se expidieren, conforme a lo establecido en el artículo 44 fracción I y VIII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo.

Las comisiones de Desarrollo Social y Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda; son competentes para estudiar, conocer y dictaminar la Iniciativa de mérito, de conformidad a lo establecido en los artículos 75 fracción VIII y 73 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo.

Los diputados que integramos estas comisiones de dictamen estamos comprometidos en dar seguimiento a los asuntos pendientes turnados por el Pleno, siendo responsables de hacer un estudio detallado, sensible e imparcial, velando en todo momento por los intereses del ciudadano, en los términos que la ley dispone.

Esta iniciativa que nos ocupa pretende adecuar principalmente rubros en materia de vivienda, de asentamientos humanos, la integración y funcionamiento de la



**COMISIONES DE DESARROLLO SOCIAL Y
DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA**



Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, la reordenación y adecuación de los artículos 2, 3 y 330.

En materia de asentamientos humanos irregulares, con esta reforma se implementarán y mantendrán actualizado por parte de la ahora Secretaría de Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Territorial, con el propósito de conocer el número, problemática y factibilidad de su regularización, así también se establecen condiciones para que se regularicen asentamientos humanos.

Estas reformas también contienen modificaciones a la integración de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, que es un órgano de consulta y opinión en materia de planeación, operación urbana y vivienda, que pasa a ser de 28 integrantes a 22, cuya nueva estructura permitirá una operatividad más práctica.

Por otra parte, la Ley de Vivienda señala en su artículo 2: “Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos”.

Las condiciones actuales del medio ambiente, la globalización y la movilidad, demandan nuevas políticas para la gestión y producción de vivienda, especialmente la de interés social, que es la vivienda con mayor demanda, por ello es indispensable modificar estos paradigmas considerando su impacto, la calidad de vida de los derechohabientes y sus condiciones sociales.

Para estas comisiones de dictamen, es indispensable modificar el concepto de vivienda de interés social y terminar con lo cuantitativo, e integrar una construcción teórica, incluyente, en donde intervengan los conocimientos de todas las disciplinas que inciden en la comprensión de este fenómeno, que contenga aspectos humanos, sociales, económicos, de calidad de vida, políticos, ecológicos, urbanos, de diseños arquitectónicos y tecnológicos.



**COMISIONES DE DESARROLLO SOCIAL Y
DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA**



Por ello coincidimos con la importancia de regular la vivienda de interés social en condominio, donde se prohíba que los lotes para este tipo de vivienda que ahora tendrán un frente de 8 metros, ya no se podrán dividir, cuyo ancho de la vivienda debe permanecer, con esta disposición cambiaremos la forma en que se está afectando la construcción de estos centros de población y también el nivel de vida de las personas que adquieran esta vivienda, que en muchos de los casos son los obreros y trabajadores con salarios bajos.

Coincidimos con la importancia de que en Michoacán, se regule una nueva vivienda de interés social en condominio, esto nos llevará a que las autoridades de la materia, rediseñen las políticas sobre su costo, movilidad, impacto ambiental y urbano, reorientados a mejorar la calidad de vida de quienes ostentan este patrimonio, que en muchos casos es su único patrimonio y la única posibilidad de acceder a una vivienda familiar.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, dispone en su artículo 2. “Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros. Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tiene que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior. Es obligación del estado, a través de sus diferentes órdenes de gobierno, promover una cultura de corresponsabilidad cívica y social.”

Que por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 44 fracción VIII de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; 62 fracciones VI y IX, fracción I del artículo 64, 66, 73, 75, 242 y 244, 245 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, los diputados integrantes de las comisiones de Desarrollo Social y de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda; ponemos a su consideración, la siguiente propuesta de:

DECRETO



**COMISIONES DE DESARROLLO SOCIAL Y
DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA**



ARTÍCULO UNICO. Se reforma los artículos 2 en su fracción XIV, 3 fracciones I y VI, 20 fracciones III, IV, V, y VI, 21, 23, 25, 120, 124, 161 primer párrafo, 316 primer párrafo de la fracción I y artículo 330; se adiciona al artículo 20 las fracciones VII, VIII, IX, X y XI, el artículo 124 Bis, el último párrafo del artículo 127 y segundo párrafo del artículo 161 y segundo párrafo de la fracción I del artículo 316 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 2. Para los efectos de este Código, se entenderá por:

I a XIII.....

XIV. Preservación Ecológica: **Las acciones generadas a mantener aquéllas áreas en su estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, asimismo preservar el patrimonio ecológico en la entidad.**

XV a XXI.....

XXII a XXIV.....

ARTÍCULO 3.- Se declara de utilidad pública:

I. **La planeación del desarrollo urbano;**

II. a V.....

VI. La ordenación y regularización de los asentamientos humanos irregulares;

VII a XII.....

ARTÍCULO 20.- La Comisión Estatal se integrará **de la siguiente forma:**

I. Un Presidente, que será el Gobernador;

II. Un Secretario Técnico, que será el titular de la Secretaría;

III. El Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano;

IV. Tres representantes designados por la totalidad de los ayuntamientos y de los Concejos Municipales;



**COMISIONES DE DESARROLLO SOCIAL Y
DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA**



- V. El titular de Vivienda del Estado de Michoacán;**
- VI. El Titular de la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas;**
- VII. El titular de la Comisión Estatal del Agua y Gestión de Cuencas;**
- VIII. El titular de la Comisión Forestal del Estado;**
- IX. El titular de la Dirección de Protección Civil;**
- X. Un representante de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, preferentemente un experto en la materia; y,**
- XI. Cinco representantes del sector social y cinco del sector privado.**

ARTÍCULO 21.- Podrán participar como invitados a las sesiones de la Comisión Estatal, representantes de las dependencias y entidades de la administración pública estatal y federal o a quien se considere necesario, que su opinión contribuya a los asuntos relacionados con este organismo.

ARTÍCULO 23.- Los integrantes de la Comisión Estatal, tendrán voz y voto, los invitados, solo con voz.

ARTÍCULO 25. La Comisión Estatal, se regirá por lo dispuesto en este Código y por su reglamento interior.

ARTÍCULO 120.- Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización:

- I. La familia que ocupe un predio y no sean propietarios de otro inmueble o tengan posesión de terrenos en otros asentamientos irregulares;**
- II. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión;**
- III. La persona que no sea beneficiada por algún otro programa de Vivienda y que no cuente con vivienda propia; y,**
- IV. Ninguna familia deberá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la reglamentación y los programas de desarrollo urbano.**



ARTÍCULO 124.- Cuando el asentamiento irregular se localice en terrenos no aptos para el desarrollo urbano, se procurará su reubicación, **en todo caso, se seguirán los requisitos que señala este Código.**

ARTÍCULO. 124 Bis. La Secretaría y los Ayuntamientos implementarán y mantendrán actualizado un Registro de Asentamientos Humanos, con el propósito de conocer el número, problemática y factibilidad de su regularización.

Los municipios deberán enviar anualmente a la autoridad estatal, la información y actualizaciones de su registro, para efectos de contar con los datos suficientes que le permita emitir los acuerdos de validación correspondientes.

ARTÍCULO 127.- En la instrumentación de acciones de vivienda, para la asignación o enajenación de predios de propiedad estatal o municipal, se deberá cumplir con los requisitos siguientes:

I. A III.....

En la instrumentación de acciones de vivienda se deberá incentivar la reducción de costos de construcción, mejoramiento y conservación de la misma; así como ampliar la cobertura de estos programas, preferentemente hacia las zonas marginadas del desarrollo.

Artículo 161. Se declara de utilidad pública e interés social, la investigación, protección, conservación, restauración, mejoramiento, recuperación e identificación del patrimonio cultural del Estado, **relativo a poblaciones, zonas o los bienes inmuebles, espacios culturales o naturales que les son inherentes a las comunidades, los grupos y en algunos casos a los individuos**, en los términos de la Ley de Desarrollo Cultural del Estado.

El Estado y los Municipios de acuerdo a las leyes de la materia, determinarán las características de los edificios y las construcciones que pueden autorizarse en las zonas declaradas como sitios de valor cultural, histórico, artístico, arquitectónico y natural, según sus diversas clases y usos.



**COMISIONES DE DESARROLLO SOCIAL Y
DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA**



ARTÍCULO 316.- Los Fraccionamientos Habitacionales Urbanos tipo interés social, son aquellos que se ubican en áreas cuya densidad de población puede ser mayor de 301 habitantes por hectárea pero no mayor de 500 habitantes por hectárea, y deberán tener como mínimo las características siguientes:

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener una superficie menor de **126** metros cuadrados; sus frentes serán de **8.00** metros, cuando se ubiquen sobre vialidades colectoras y principales y de **7.00** metros, cuando tengan frente a vialidades secundarias y su fondo mínimo será de **18** metros;

Estás mismas características deberán tener los lotes para fraccionamientos de interés social en condominio.

II a V...

ARTÍCULO 330.- En el caso de nuevos condominios habitacionales, comerciales o industriales de estructura horizontal, vertical o mixto en lotes de fraccionamientos que sean compatibles, que hayan sido establecidos con anterioridad, que hubiesen satisfecho la obligación de donar o pagar terrenos para equipamiento urbano o de donar terrenos para áreas verdes y que se ajusten a las determinaciones sobre el uso y la densidad habitacional del suelo que señalen los programas de desarrollo urbano vigentes para cada caso, no estarán obligados a hacer las donaciones a que se refiere el artículo precedente. La comprobación de haber satisfecho lo anterior, será **acreditada** por la autoridad **estatal o municipal**, por medios fehacientes y verificables.

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Se otorga un término de noventa días para que los Gobiernos Municipales, actualicen y regulen en sus reglamentos y sus Programas de Desarrollo Urbano Municipal, el contenido de esta reforma.

TERCERO: El Gobernador del Estado, actualizará en los términos de esta Ley, el Reglamento Interior de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano, en un término no mayor de sesenta días, a la entrada en vigor de esta reforma.



**COMISIONES DE DESARROLLO SOCIAL Y
DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA**



CUARTO: La Secretaría y los Municipios crearán el Registro de Asentamientos Humanos Irregulares en la entidad, en un término no mayor a treinta días, a la entrada en vigor de esta reforma. Refiérase para efectos de este transitorio a la Secretaría de Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Territorial.

QUINTO. Remítase el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado, para su conocimiento y los efectos correspondientes.

Palacio del Poder Legislativo, Morelia, Michoacán, a 11 de Septiembre de 2017.

COMISIÓN DE DESARROLLO SOCIAL

DIP. MANUEL LÓPEZ MELENDEZ

PRESIDENTE

DIP. ADRIANA CAMPOS HUIRACHE

INTEGRANTE

DIP. MARY CARMEN BERNAL MARTÍNEZ

INTEGRANTE

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA

DIP. JUAN MANUEL FIGUEROA CEJA

PRESIDENTE

DIP. EDUARDO GARCÍA CHAVIRA

INTEGRANTE

DIP. JOSE JAIME HINOJOSA CAMPA

INTEGRANTE

DIP. SOCORRO DE LA LUZ QUINTANA LEON

INTEGRANTE

Hoja que corresponde íntegramente al dictamen que contiene propuesta de Decreto que emiten las comisiones de Desarrollo Social y de Urbano, Obra Pública y Vivienda, relativo a diversas reformas al Código de Desarrollo Urbano del Estado.