

MESA DIRECTIVA

Dip. Adriana Hernández Iñiguez

Presidencia

Dip. Julieta Hortencia Gallardo

Vicepresidencia

Dip. Laura Ivonne Pantoja Abascal

Primera Secretaría

Dip. Erendira Isauro Hernández

Segunda Secretaría

Dip. Baltazar Gaona García

Tercera Secretaría

JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA

Dip. Fidel Calderón Torreblanca

Presidencia

Dip. J. Jesús Hernández Peña

Integrante

Dip. Oscar Escobar Ledesma

Integrante

Dip. Víctor Manuel Manríquez González

Integrante

Dip. J. Reyes Galindo Pedraza

Integrante

Dip. Ernesto Núñez Aguilar

Integrante

Dip. Luz María García García

Integrante

Dip. Adriana Hernández Iñiguez

Integrante

Dip. Fanny Lyssette Arreola Pichardo

Integrante

SECRETARÍA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

Lic. Raymundo Arreola Ortega

Secretario de Servicios Parlamentarios

Director General de Servicios de

Apoyo Parlamentario

Lic. Salvador García Palafox

Coordinador de Biblioteca, Archivo

y Asuntos Editoriales

Mtro. Ricardo Ernesto Durán Zarco

Jefe del Departamento de Asuntos Editoriales

La GACETA PARLAMENTARIA es una publicación elaborada por el DEPARTAMENTO DE ASUNTOS EDITORIALES. *Corrector de Estilo: Juan Manuel Ferreyra Cerriteño. Formación, Reporte y Captura de Sesiones: Gerardo García López, Juan Arturo Martínez Ávila, María del Socorro Barrera Franco, Mario Eduardo Izquierdo Hernández, Marisol Viveros Avalos, Melissa Eugenia Pérez Carmona, Mónica Ivonne Sánchez Domínguez, Moisés Cruz Fonseca, Nadia Montero García Rojas, Paola Orozco Rubalcava, Perla Villaseñor Cuevas, Víctor Iván Reyes Mota, Itzel Arias Martínez, Alejandro Solorzano Álvarez.*

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

SEPTUAGÉSIMA QUINTA LEGISLATURA

Primer Año de Ejercicio

Segundo Periodo Ordinario de Sesiones

INICIATIVA CON PROYECTO DE
DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN
DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO
DE DESARROLLO URBANO, DE LA LEY
ORGÁNICA MUNICIPAL, DE LA LEY DE
FISCALIZACIÓN SUPERIOR Y RENDICIÓN
DE CUENTAS Y DE LA LEY ORGÁNICA DE LA
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA; TODAS, DEL
ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO,
PRESENTADA POR LA DIPUTADA MÓNICA
VALDEZ PULIDO, INTEGRANTE DEL
GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO
DE LA REVOLUCIÓN DEMOCRÁTICA.

Dip. Adriana Hernández Íñiguez,
Presidenta de la Mesa Directiva del
H. Congreso del Estado de Michoacán.
Presente.

Diputada Mónica E. Valdez Pulido, integrante del Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática en la LXXV Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán, en ejercicio de la facultad que me confiere el artículo 36 fracción II y artículo 44 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; así como los artículos 8° fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, me permito presentar al Pleno de este Congreso *Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante la cual se adiciona un artículo 151 bis, se reforma la fracción VII del artículo 372, se adicionan dos párrafos a la fracción VI del artículo 385, y se modifica la fracción II del artículo 443 del Código de Desarrollo Urbano; se adicionan dos párrafos a la fracción VI del inciso a) del artículo 40 de la Ley Orgánica Municipal; se adiciona un párrafo a la fracción II del artículo 16 de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas; y se adiciona un segundo párrafo a la fracción V del artículo 30 de la Ley Orgánica de la Administración Pública, todas del Estado de Michoacán de Ocampo*, sustentado en la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Derecho a la Ciudad es el derecho de todos los habitantes a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna. [1]

También se considera el derecho a la ciudad aquel que garantiza a todos los habitantes de un asentamiento humano o centros de población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia.

Un derecho a la ciudad, que significa un generador de un nuevo humanismo, el del hombre urbano para y por quien la ciudad y su propia vida cotidiana en la ciudad, se tornan obra, apropiación, valor de uso. Desde el ámbito de los organismos internacionales en años recientes han crecido la visibilidad y el interés por esta noción.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, dispone que los asentamientos humanos en el país, deben realizarse con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente

Atendiendo a la definición de la Ley la Acción Urbanística se entiende como los actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de desarrollo urbano o cuentan con los permisos correspondientes.

Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos.

La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su Artículo 4° establece que:

La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad.

II. Equidad e inclusión. Al garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

III. Derecho a la propiedad urbana.

IV. Coherencia y racionalidad.

V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio.

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva,

equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica.

VII. Protección y progresividad del espacio público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes.

VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo.

IX. Sustentabilidad ambiental.

X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

Por otra parte, en la práctica cuando existen en los municipios desarrolladores con incumplimiento en obras inconclusas, deben ceñirse a la Ley General mencionada y al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo. Las normas jurídicas tienen una razón de ser y garantizar el bienestar del público, para lograr este objetivo deben de cumplirse siempre y por encima de los intereses individuales.

Las autoridades municipales deben por su parte, cumplir y hacer cumplir las leyes, por lo tanto, garantizar la realización de las obras inconclusas u omisas de los fraccionadores, entra dentro de las obligaciones, sin menoscabo de las sanciones a que se hace acreedor el fraccionador, lamentablemente muchas personas se han visto perjudicadas y víctimas de este tipo de incumplimientos tanto de los fraccionadoras como de los municipios, en una especie de corrupción que no solamente mina sus finanzas sino también sus derechos de la ciudadanía, sin contar que la población se queda con muchas expectativas, ya que se siente engañada.

Esto ocurre, por ejemplo, con las personas que de buena fe compran una casa y el Municipio no puede ofrecerles todos los servicios a los que está obligado –agua, alumbrado público, seguridad, limpieza, etc. porque el fraccionador no ha cumplido con sus obligaciones al 100%.

En el mejor de los casos los nuevos colonos tendrán que esperar algunos meses hasta que el empresario constructor pueda entregar el fraccionamiento al Municipio, con vialidades, áreas de donación, equipamiento, etc., y entonces ya se pueden ofrecer los servicios en su totalidad.

Pero ¿qué pasa cuando el fraccionador simplemente desaparece sin cumplir con sus obligaciones? Los afectados son los colonos, quienes al carecer incluso de los servicios básicos verán afectada su calidad de vida. Aquí no solo el fraccionador incumplió con la legislación, sino también lo hizo la autoridad.

Para obtener el permiso de venta por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano, el fraccionador debe cumplir, entre otros requisitos, con la garantía para la ejecución de obras de urbanización total o faltantes. Con este candado el Municipio garantiza contar con los recursos suficientes para costear la urbanización ante el incumplimiento del fraccionador.

Es necesario que los fraccionadores y los Municipios cumplan sus obligaciones, para que los compradores de vivienda cuenten con la garantía de que están invirtiendo correctamente su patrimonio, con la garantía de que no les fallarán, ya sea el desarrollador o el propio municipio. Y desde luego las autoridades deben ejecutar las garantías cuando sea necesario, pero para ello es importante dejar de otorgar permisos de venta si no se cumple con todos los requisitos y que el municipio cumpla a cabalidad el derecho a la ciudad de sus gobernados.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 36 fracción II, 44 fracciones I y III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; y el 8 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán, me permito someter a la consideración de esta Soberanía el siguiente Proyecto de

DECRETO

Primero. Se adiciona un artículo 151 bis, se reforma la fracción VII del artículo 372, se adicionan dos párrafos a la fracción VI del artículo 385, y se modifica la fracción II del artículo 443

del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 151 bis. Los notarios y demás fedatarios públicos, solo podrán autorizar escrituras de los actos, contratos o convenios previa exhibición y comprobación de la existencia de las garantías y/o fianza, proyecto aprobado, constancias autorizaciones, permisos o licencias que los Ayuntamientos expidan y el desarrollador tenga obligación de comprobar, de conformidad con lo previsto en el presente Código.

Artículo 372. Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, el promovente notificará por escrito a la Dependencia Municipal terminación de las mismas, a fin de que éstas de considerarlo precedente, emita el dictamen técnico aprobatorio de la ejecución de dichas obras, para lo cual deberá anexar a su escrito la documentación siguiente:

I. ...

II. ...

III. ...

IV. ...

V. ...

VI. ...

VII. Garantía en cualquiera de las modalidades dispuestas en el ARTÍCULO 385 de este Código, a favor del Ayuntamiento por el 10% del presupuesto total, actualizado de las obras de urbanización, para garantizar la reparación y complemento de las obras faltantes o defectuosas y que estará vigente cinco años posterior a la entrega recepción de las obras de urbanización. Debiéndola entregar ocho días hábiles posteriores al dictamen técnico-jurídico positivo de la recepción de las obras que, en su caso, emita la Dependencia Municipal; y

Artículo 385. A fin de garantizar y asegurar la correcta construcción de las obras de urbanización y demás obligaciones previstas en este Código, quien desee establecer o construir un Desarrollo o desarrollo en condominio, deberá otorgar garantía a favor del Ayuntamiento, equivalente al cien por ciento del valor de las obras de urbanización presupuestadas y del cincuenta por ciento exclusivamente en Desarrollos Habitacionales Urbanos tipo interés social, garantía que se podrá otorgar en cualquiera de las formas siguientes:

I. ...

II. ...

III. ...

IV. ...

V. ...

VI. Hipoteca sobre bienes distintos del que es motivo la autorización, que, a juicio de perito valuador designado por el Ayuntamiento, sea suficiente para garantizar el monto total del valor de la garantía por las obras de urbanización, según corresponda.

En el caso de que el desarrollador, incurra en obras de urbanización inconclusas y/o no sujetas a las especificaciones y diseños contenidos en la autorización definitiva, se hará efectiva la garantía por parte de las autoridades municipales, quienes deberán llevar a cabo la terminación de las obras inconclusas o faltantes en el desarrollo, garantizando así a sus gobernados el derecho a la ciudad.

Durante el proceso de revisión y análisis de la documentación de la fianza, por parte de la autoridad municipal, si existiera algún tipo de irregularidad en el expediente presentado por el desarrollador, y el ayuntamiento no se percata de ello, en consecuencia, responderá con la totalidad del monto afianzado.

...

Artículo 443. Son infracciones en materia de desarrollos y desarrollo en condominio y las sanciones que a ellas corresponden, las siguientes

I. ...

II. A quienes realicen obras de urbanización sin sujetarse a las especificaciones y diseño contenidos en la autorización definitiva, se les impondrá una sanción de 10,000 a 20,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización;

Segundo. Se adicionan dos párrafos a la fracción VI del inciso a) del artículo 40 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 40. El Ayuntamiento o el Concejo Municipal tiene las siguientes atribuciones:

a) En materia de Política Interior:

I. ...

II. ...

III. ...

IV. ...

V. ...

VI. Formular, aprobar y aplicar los planes de desarrollo urbano municipal, de conformidad con las disposiciones aplicables.

En el caso de adjudicación de obra, el ayuntamiento sancionará a los desarrolladores inmobiliarios que

incumplan o incurran en obras de urbanización inconclusas y/o no sujetas a las especificaciones y diseño contenidos en la autorización definitiva de acuerdo a lo establecido en la fracción II del artículo 443 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, y hará efectiva la garantía determinada en el artículo 385 del mismo ordenamiento, además el municipio deberá llevar a cabo la terminación de las obras inconclusas y/o faltantes en el desarrollo, garantizando así a sus gobernados el derecho a la ciudad. El desarrollador inmobiliario que incurra en este supuesto no podrá participar en futuras licitaciones durante 5 años, a partir de la sanción.

De igual forma el ayuntamiento tendrá la obligación de subir a su página web, todos los permisos concedidos a aquellos desarrolladores que edifiquen condominios, casa habitación, lotes, o aquellos que sean para uso comercial o para venta al público.

Tercero. Se adiciona un párrafo a la fracción II del artículo 16 de la Ley de Fiscalización Superior y Rendición de Cuentas del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 16. La Auditoría Superior tendrá las siguientes atribuciones:

- I. ...
- II. Fiscalizar el desempeño en el cumplimiento de los objetivos contenidos en los programas, subprogramas, obras y acciones, conforme a los indicadores establecidos en los respectivos presupuestos y tomando en cuenta los correspondientes planes de desarrollo integral, los programas sectoriales, subregionales y especiales de las Entidades fiscalizadas, entre otros, a efecto de verificar el desempeño de los mismos y, en su caso, el uso de recursos públicos

Se auditarán obras en proceso, así como las obras concluidas por parte de los desarrolladores y en caso de percatarse sobre anomalías en la obra o en el proceso y/o procedimientos de las mismas, o bien, vicios ocultos en su construcción o realización, se notificará a las autoridades correspondientes.

Cuarto. Se adiciona un segundo párrafo a la fracción V del artículo 30 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 30. A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad, le corresponden las atribuciones siguientes:

- I. ...
- II. ...
- III. ...
- IV. ...
- V. Coordinar sus acciones con la Federación, con otras entidades federativas, y con los municipios, para el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y la planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano; así como para la ejecución de acciones, obras e inversiones en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, incluyendo las relativas a la movilidad y a la accesibilidad universal.

En el caso de incumpliendo en la ejecución de obras por parte de los desarrolladores en los municipios, esta Secretaría notificará al Ayuntamiento respectivo sobre las faltas, e impondrá las sanciones administrativas a que dieren lugar los infractores de acuerdo a las disposiciones jurídicas aplicables, así como dará vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones a tales disposiciones; exigirá además al Municipio a resarcir el daño ocasionado por el desarrollador y cumplimentar las obras con la garantías otorgadas y de acuerdo los procedimientos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

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.

PALACIO DEL PODER LEGISLATIVO. Morelia, Michoacán de Ocampo, a los 07 días del mes de julio de 2022.

Atentamente.

Dip. Mónica Estela Valdez Pulido

[] ONU Hábitat. El Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.
<https://onuhabitat.org.mx/index.php/componentes-del-derecho-a-la-ciudad#:~:text=El%20Derecho%20a%20la%20Ciudad,comunes%20para%20una%20vida%20digna.>





LEGISLATURA
DE MICHOACÁN
El poder de la inclusión
~



www.congresomich.gob.mx