

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 CARÁCTER DE DICTAMEN QUE CONTIENE PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL PÁRRAFO PRIMERO, LAS FRACCIONES I, II Y III DEL TERCER PÁRRAFO, Y LA FRACCIÓN X DEL CUARTO PÁRRAFO, DEL ARTÍCULO 297; EL ARTÍCULO 298; LAS FRACCIONES I Y VI DEL ARTÍCULO 329; EL PRIMER PÁRRAFO DE LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 316, Y LOS PÁRRAFOS SEGUNDO Y TERCERO DEL ARTÍCULO 329; EL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 330; EL PÁRRAFO PRIMERO DEL ARTÍCULO 407; LAS FRACCIONES III Y IV DEL ARTÍCULO 428; Y SE ADICIONA UN TERCER PÁRRAFO AL ARTÍCULO 407; UNA FRACCIÓN V AL ARTÍCULO 428; Y UN PÁRRAFO AL ARTÍCULO 429; TODOS, DEL CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO, PRESENTADA POR LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA.

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

Con fundamento en los artículos 36 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, y 64 fracción V, 235 y 248 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado, las diputadas y diputados integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda, sometemos a consideración y discusión del Pleno la Iniciativa con carácter de Dictamen que reforma el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, conforme a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los integrantes de esta Comisión planteamos diferentes propuestas de reformas al Código de Desarrollo Urbano que consideramos viables y acordamos integrarlas en la Iniciativa que hoy ponemos a consideración de este Pleno.

Respecto al artículo 297

- Proponemos utilizar las denominaciones de desarrollos y desarrollos en condominio conforme al glosario contenido en el artículo 274 y armonizar las fracciones I y II del artículo 297. El artículo 274 vigente señala lo que se entiende por “Desarrollos” para efectos del Libro Tercero, esto es: fraccionamientos habitacionales urbanos y suburbanos, comerciales, cementerios e industriales, así como los conjuntos habitacionales que se autoricen en el Estado; mientras que por “Desarrollo en condominio” señala que es: la modalidad de la propiedad en los desarrollos, habitacional, comercial o industrial en los términos de la ley que regula dicho régimen. Dichos conceptos se repiten de manera innecesaria en el artículo 297 no una, sino dos veces de manera idéntica y una de manera parcial, en el primer párrafo y en sus fracciones I y II, fracciones que además se contraponen entre sí respecto a la ubicación de las áreas de donación, señalando una dentro del desarrollo y otra en lugar distinto.

- Proponemos también que las áreas de donación se entreguen a los municipios exclusivamente, incrementando su superficie de 5 a 8%.

Actualmente la fracción II del artículo 297 dispone que las áreas de donación se entregan tanto a los municipios como al estado, en una misma superficie y en un mismo polígono, lo que tiene lógica si

consideramos que hacerlo así incrementa la superficie total, al sumar el 5% que corresponde a los municipios con el 3% que corresponde al estado. Sin embargo, en la práctica dicha disposición no tiene esos efectos cuando ambas autoridades continúan un rumbo distinto, además de ser más difícil para los beneficiarios realizar alguna gestión por ser autoridades de gobierno distintas e independientes. Por eso creemos necesario que sea una sola autoridad la responsable para que las áreas de donación sean mejor aprovechadas tanto en extensión como en toma de decisiones y beneficios para la población, misma que acudiría ante una sola autoridad y tendría más y mejores posibilidades de participar en el mantenimiento y aprovechamiento de tales áreas.

- Además, proponemos que la ubicación de las áreas de donación priorice su viabilidad y funcionalidad, más que su ubicación geométrica. Actualmente la fracción III del artículo 297 señala que las áreas de donación deben quedar al centro geométrico del fraccionamiento de que se trate, y si bien esta regulación parece lógica a primera vista, en la práctica se enfrenta con muchas dificultades y termina resultando ilógica, por ejemplo, cuando el centro geométrico de un fraccionamiento coincide con una barranca. Si bien este no es siempre el caso, consideramos mucho más importante priorizar su viabilidad para el cumplimiento de los destinos que marca el Código y por ende su mejor funcionalidad en beneficio de la población que allí habite.

- Por lo que ve a la fracción X, proponemos solamente eliminar un acento incorrecto en la palabra “para”.

En el artículo 298, proponemos que los fraccionadores entreguen las casetas de vigilancia mediante escritura pública en donación o comodato vitalicio, excepto en los condominios en los que las casetas formarían parte del área común conforme al artículo 17 de la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. Actualmente este artículo ya dispone la obligación de los fraccionadores de donar la caseta de vigilancia al municipio, pero creemos necesario especificar que debe hacerlo mediante escritura pública a su cargo para dar debida forma legal y asentarlos en los registros de los ayuntamientos respectivos. Además, se adiciona la posibilidad de hacerlo en comodato vitalicio para “congelar” su propiedad y garantizar su uso de por vida. Igualmente se propone armonizar el Código con la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio, misma que señala que “son objeto de propiedad común de todos los condóminos los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero”, en atención a la naturaleza de

la propiedad en condominio en la que los condóminos se encargan de las áreas comunes al ser propietarios de las mismas de manera proporcional.

En el artículo 316 se propone ajustar las medidas de los lotes correspondientes a los fraccionamientos de interés social, a fin de ampliar la oferta, reducir precios y priorizar la calidad del espacio habitable frente al tamaño del terreno de que se trate, siempre respetando los criterios técnicos de Naciones Unidas y de la Comisión Nacional de Vivienda.

Respecto al artículo 329, proponemos las siguientes reformas:

- Armonizar las fracciones I y VI con la reforma aquí propuesta al artículo 297 para que las áreas de donación se entreguen al municipio pasando del 5 al 8%. Lo anterior, al igual que en el artículo 297, a fin de que los terrenos sean aprovechados de mejor manera, tanto en extensión como en la toma de decisiones.
- Adicionar a las excepciones a los desarrollos comerciales o industriales que cambien al régimen de propiedad en condominio y que tengan al menos 10 años de antigüedad. Lo anterior, considerando las características de ese régimen conforme a su ley, la inversión realizada inicialmente, la derrama económica generada durante al menos 10 años y el hecho de que el cambio de régimen de propiedad no es una nueva autorización para operar, sino solamente para que los propietarios se sujeten a la ley en materia de condominios.
- Especificar que las superficies de donación para equipamiento urbano y para áreas verdes mediante escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz y del Comercio que costeará el interesado a favor del Municipio.

Por lo que ve al artículo 330, proponemos incluir a este artículo las nuevas lotificaciones que se autoricen en fraccionamientos que cumplieron en tiempo y forma sus obligaciones de donación al momento de su autorización, en sintonía con la fracción II del artículo 428 vigente. Lo anterior, con la limitante de que las nuevas lotificaciones no superen el 50% de la superficie total del propio fraccionamiento y quedarán exentas por una sola ocasión.

En el artículo 407, se propone especificar que la municipalización de los desarrollos se realizará inmediatamente después de que las obras para operar se hayan concluido, independientemente del porcentaje de habitabilidad o de las posibles ventas realizadas.

Respecto al artículo 428, se elimina el calificativo “rústicos” porque conforme al artículo 290 ese calificativo corresponde a desarrollos habitacionales, que no es el caso en el artículo 428. Además, las porciones resultantes de una hectárea, una vez que se fraccionen, desarrollen o subdividan, tendrán que realizar la donación respectiva. Lo mismo con la fracción V que se adiciona, pues la subdivisión resulta de la disolución de una copropiedad, por lo que la donación queda atada al destino que tengan los predios resultantes, por ejemplo en caso de que esos predios resultantes sean objeto de una nueva subdivisión o de convertirse en un desarrollo.

Finalmente, en el artículo 429, se trata de evitar la dispersión de predios, su abandono o su posible enajenación irregular, para que el municipio tenga ingresos en efectivo que pueda acumular para adquirir reserva territorial en polígonos considerables, ampliando los predios municipales ya existentes o generando nuevos, todo de acuerdo al objeto del Código establecido en su artículo primero.

Considerando lo anterior, sometemos a votación del Pleno el siguiente Proyecto de

DECRETO

Único. Se reforma: el párrafo primero, las fracciones I, II y III del tercer párrafo, y la fracción X del cuarto párrafo, del artículo 297; el artículo 298; las fracciones I y VI del artículo 329; el primer párrafo de la fracción I del artículo 316 y los párrafos segundo y tercero del artículo 329; el primer párrafo del artículo 330; el párrafo primero del artículo 407; las fracciones III y IV del artículo 428; y se adiciona: un tercer párrafo al artículo 407; una fracción V al artículo 428; y un párrafo al artículo 429; todos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

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

...

...

I. Ubicarse dentro del desarrollo o desarrollo en condominio de que se trate, a excepción de los supuestos establecidos en este Código;

II. Entregarse en una misma superficie las que correspondan al Gobierno Municipal, igualmente las que correspondan al Gobierno del Estado, pero, además, ambas superficies deberán quedar integradas

en un solo polígono y destinarse a infraestructura pública para servicios de asistencia social, educación, salud, cultura o deporte. Para el caso de predios menores a cinco hectáreas, la totalidad de las áreas de donación referidas se entregarán en una misma superficie exclusivamente al Gobierno Municipal y deberán destinarse a los mismos servicios señalados. En aquéllos supuestos en que las áreas de donación deban entregarse en lugar distinto al del desarrollo o desarrollo en condominio, deberán cumplir con las características aplicables establecidas en el presente artículo;

III. Ubicarse en un lugar que haga viable y funcional su destino; IV. a IX. ...

...

I. a IX. ...

X. Contar con instalación de toma de agua para riego, limpieza y jardinería favoreciendo el uso de ecotecnias;

XI. a XII. ...

...

...

Artículo 298. En los desarrollos la caseta de vigilancia será considerada como parte de la superficie que el fraccionador está obligado, a su cargo, a entregar al Ayuntamiento mediante escritura pública en donación o comodato vitalicio, adicional a los porcentajes o cantidades previstas para donación en el presente Código, excepto en los desarrollos en condominio, donde formará parte del área común conforme a la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio. El Ayuntamiento fijará sus especificaciones, dimensiones y ubicación. Es obligación del fraccionador construir la caseta.

Artículo 316. ...

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener una superficie menor de 80 metros cuadrados; sus frentes serán de 6.00 metros, cuando se ubiquen sobre vialidades colectoras y principales y de 5.00 metros, cuando tengan frente a vialidades secundarias y su fondo mínimo será de 16 metros;

...

II. a V. ...

Artículo 329. ...

I. En los fraccionamientos habitacionales urbanos las áreas que se destinen a vías públicas, el ocho por ciento del área total del desarrollo deberá destinarse para establecer única y exclusivamente obras o instalaciones para equipamiento urbano y un cinco por ciento del área total del desarrollo como área verde, todo a favor del Ayuntamiento;

II. a V. ...

VI. En los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo popular las áreas que se destinen a vías públicas, el cinco por ciento del área total del desarrollo a favor del Ayuntamiento y el tres por ciento a favor del Estado, para establecer única y exclusivamente obras o instalaciones para equipamiento urbano y un cinco por ciento del área total del desarrollo como área verde. En excepción a lo anterior, cuando los predios sean menores a cinco hectáreas, se donarán las áreas que se destinen a vías públicas, el ocho por ciento del área total del desarrollo para establecer única y exclusivamente obras o instalaciones para equipamiento urbano y el cinco por ciento del área total del desarrollo como área verde, todo a favor del Ayuntamiento;

VII. a VIII. ...

Quedan exentos de las donaciones señaladas en las fracciones anteriores los casos señalados en el artículo 330 del presente Código y los desarrollos de uso comercial o industrial que, después de diez años en operación, requieran cambiar su régimen al de propiedad en condominio.

Las superficies de donación para equipamiento urbano y para áreas verdes 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 a favor del Municipio.

Artículo 330. En el caso de nuevos condominios habitacionales, comerciales o industriales de estructura horizontal, vertical o mixto, o nuevas lotificaciones o subdivisiones en fraccionamientos, que sean compatibles, que hayan sido establecidos con anterioridad, que cumplieron con la obligación de donar 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 están 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. Para efectos del presente artículo, en el caso de las nuevas lotificaciones en fraccionamientos, éstas no podrán superar el 50% de la superficie total del propio fraccionamiento y quedarán exentas en una sola ocasión.

...

Artículo 407. La municipalización es el acto formal mediante el cual se realiza la entrega por parte del fraccionador al Ayuntamiento y sus dependencias o entidades, de los bienes inmuebles, áreas de donación, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un Desarrollo, y en su caso, desarrollo en condominio, cuando se encuentren en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, y por ende sea posible que el Ayuntamiento y sus dependencias o entidades en la esfera de su competencia, presten los servicios públicos necesarios.

...

La municipalización a que se refieren los dos párrafos anteriores se realizará inmediatamente después de que las obras para operar se hayan concluido, independientemente del porcentaje de habitabilidad o de las posibles ventas realizadas. La autoridad municipal respectiva tendrá un plazo máximo de dos meses para concluir dicha municipalización.

Artículo 428. ...

I. a II. ...

III. Las divisiones de terrenos, cuando todas y cada una de las porciones resultantes queden con una superficie superior a una hectárea;

IV. ..., y

V. Cuando sea necesaria la subdivisión de un predio por disolución de una copropiedad.

Artículo 429. ...

A solicitud del propietario y exclusivamente cuando cada área de donación a que se refiere el párrafo anterior sea menor a 1,500 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. Este recurso deberá ser destinado a la adquisición de reserva territorial del municipio, o al cumplimiento de los objetivos materia del presente Código, teniendo que incluirse dicho concepto en la Ley de Ingresos Municipal que corresponda.

TRANSITORIOS

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

Segundo. Para efectos de lo dispuesto en la reforma al artículo 429 contenida en el presente Decreto, los municipios incorporarán a sus leyes de ingresos correspondientes al ejercicio fiscal 2023 y subsecuentes el concepto destinado a la adquisición de reserva territorial. Para el presente ejercicio fiscal, los municipios dispondrán lo necesario, incluidas las modificaciones presupuestales correspondientes, en caso de tener ingresos por este concepto.

MORELIA, MICHOACÁN, a los 08 días del mes de Julio del año 2022.

Comisión de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda:

Dip. María Guadalupe Díaz Chagolla, *Presidenta*; Dip. Ernesto Núñez Aguilar, *Integrante*; Dip. Daniela de los Santos Torres, *Integrante*; Dip. Juan Carlos Barragán Vélez, *Integrante*.



LEGISLATURA
DE MICHOACÁN
El poder de la inclusión
~





www.congresomich.gob.mx