

MESA DIRECTIVA

Dip. Julieta García Zepeda

Presidencia

Dip. Eréndira Isauro Hernández

Vicepresidencia

Dip. Daniela de los Santos Torres

Primera Secretaría

Dip. Liz Alejandra Hernández Morales

Segunda Secretaría

Dip. Ana Belinda Hurtado Marin

Tercera Secretaría

JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA

Dip. Anabet Franco Carrizales

Presidencia

Dip. J. Jesús Hernández Peña

Integrante

Dip. Mónica Lariza Pérez Campos

Integrante

Dip. J. Reyes Galindo Pedraza

Integrante

Dip. Marco Polo Aguirre Chávez

Integrante

Dip. Julieta Hortencia Gallardo Mora

Integrante

Dip. Margarita López Pérez

Integrante

Dip. Luz María García García

Integrante

Dip. Julieta García Zepeda

Integrante

SECRETARÍA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

Lic. Raymundo Arreola Ortega

Secretario de Servicios Parlamentarios

Lic. Adela Paulina Bucio Mendoza

Directora General de Servicios de

Apoyo Parlamentario

Lic. Salvador García Palafox

Coordinador de Biblioteca, Archivo

y Asuntos Editoriales

Lic. David Esaú Rodríguez García

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 Iyonne Sánchez Domínguez, Moisés Cruz Fonseca, Nadia Montero García Rojas, Paola Orozco Rubalcava, Perla Villaseñor Cuevas, Victor Iván Reyes Mota, Itzel Arias Martínez, Alejandro Solorzano Álvarez.*

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

SEPTUAGÉSIMA QUINTA LEGISLATURA

Segundo Año de Ejercicio

Segundo Periodo Ordinario de Sesiones

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL NOMBRE DEL CAPÍTULO I DEL TÍTULO OCTAVO, SE REFORMAN EL PRIMER Y SEGUNDO PÁRRAFOS Y SE ELIMINAN LOS PÁRRAFOS TERCERO Y CUARTO DEL ARTÍCULO 168, SE REFORMAN LAS FRACCIONES I Y II Y SE ELIMINA LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 169; SE REFORMAN LOS PÁRRAFOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO DEL ARTÍCULO 170; Y SE REFORMA EL ARTÍCULO 171 DEL CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO, ELABORADO POR LA 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 la Diputada María Guadalupe Díaz Chagolla, integrante de la Septuagésima Quinta Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, mediante la cual se reforma el nombre del Capítulo I, el artículo 168, 169, 170 y 171 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 16 de mayo de 2023, se dio lectura a la Iniciativa con Proyecto de Decreto, presentada por la Diputada María Guadalupe Díaz Chagolla, integrante de la Septuagésima Quinta Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, mediante la cual se reforma el nombre del Capítulo I, el artículo 168, 169, 170 y 171 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 la Diputada María Guadalupe Díaz Chagolla, fundamentalmente sustentó en la exposición de motivos, lo siguiente:

El reto de la ciudad es el crecimiento y las nuevas formas de vida que esto conlleva.

No es un secreto que, en nuestros días, la mayoría de las personas prefieren vivir en zonas urbanas que, en lugares rurales, lo que trae consigo nuevos desafíos para la infraestructura de la ciudad, pues en ella convergen: la

diversidad económica, ambiental, política y cultural, siendo esto un imán para todos aquellos que buscan oportunidades de crecimiento y desarrollo económica e intelectual. Sin embargo, los modelos implementados en la construcción de las metrópolis no son suficientes para garantizar todos los derechos a los que aspiran los habitantes de las ciudades.

Es por ello, que hoy les vengo a hablar del derecho a la ciudad como la prerrogativa que todas las personas sin importar su género, edad, raza, etnia u orientación sexual, política y religiosa, deben gozar como el espacio colectivo culturalmente rico y diversificado.

La Carta Mundial de Derecho a la Ciudad, producto de los foros: Foro Social de las Américas Quito 2004 y Foro Mundial Urbano Barcelona-Quito 2004, se establecieron los ocho principios rectores de este derecho, para poderlo comprender mejor:

- 1. Gestión democrática de la ciudad, entendido como el derecho que tiene los ciudadanos de participar a través de formas directas y representativas en la elaboración, definición y fiscalización de las políticas públicas de las ciudades.*
- 2. Función social de la ciudad, el que consiste en garantizar a todas las personas el usufructo pleno de la economía y cultura de la ciudad, utilizando los recursos que ésta ofrece y poder implementar proyectos de inversión en beneficio de todos los habitantes.*
- 3. Función social de la propiedad, en el que todos los ciudadanos tienen derecho a participar de la propiedad del territorio urbano dentro de los parámetros democráticos, de justicia social y de condiciones ambientales sustentables; y que para ello se debe formular políticas urbanas que promuevan el uso socialmente justo del territorio urbano.*
- 4. Ejercicio pleno de la ciudadanía, La ciudad debe ser un lugar donde los derechos humanos y las libertades fundamentales sean una realidad, asegurando para ello la dignidad y el bienestar colectivo de todas las personas, en condiciones de igualdad, equidad y justicia.*
- 5. Igualdad, no-discriminación, todos los derechos enunciados en la Carta Magna de nuestro País, así como en los tratados internacionales de los que México es parte, deben estar garantizados en las ciudades.*
- 6. Protección espacial de grupos y Personas en situación vulnerable, En consecuencia, del punto anterior, todas las personas que se encuentren en situación vulnerable deben encontrar en la ciudad la seguridad y certeza que necesitan, desde infraestructura adecuada, hasta lugares de protección y salvaguarda.*
- 7. Compromiso social del sector privado, en este sentido las ciudades deben promover que los agentes económicos del sector privado participen en programas sociales y emprendimientos económicas con la finalidad de desarrollar solidaridad e igualdad entre los habitantes.*
- 8. Impulso de la económica solidaria, las ciudades deben promover y valorizar condiciones políticas y programas de economía solidaria*

En otras palabras, el derecho a la ciudad, engloba todo los derechos sociales, políticos y económicos que tienen todas las personas habitantes de las ciudades, tanto en su sentido particular, como en su atmósfera colectiva, derecho que debe ser garantizado para el pleno desarrollo y crecimiento justo de la sociedad.

Si interpretamos el derecho a la ciudad como un derecho humano, lo consideramos como el que tienen todos los habitantes a utilizar, habitar, ocupar, producir, transformar, gobernar y por supuesto a disfrutar de ciudades, pueblos, y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles, definidos como bienes comunes para una vida digna.

Ahora bien, en ese sentido y en virtud de nuestras obligaciones como legisladores y partiendo de la necesidad urbanística que vive nuestra entidad, es que considero necesaria la presente reforma, la que consiste en cambiar el paradigma de la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano por la Adquisición de Derechos para Potencialidad de Desarrollo Urbano; esto con la finalidad de asegurar el mayor aprovechamiento de suelo urbano en el Estado de Michoacán.

Para ello, es necesario recordar que la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano fue introducida en la legislación mexicana a finales de la década de los ochenta, la que consiste en la venta de privilegios de la construcción de propietarios de una zona “emisora” que no puede ejercer el potencial de construcción que la abundancia de servicios zonales le permite, por la prohibición a la demolición de edificios históricos; estos privilegios pueden ser comprados por propietarios en una zona “receptora”, que requiere de una autorización de gobierno para alcanzar la densidad de construcción mayor a la que originalmente les autoriza la normatividad urbanística.

Debemos promover el derecho a la ciudad por medio de la transferencia de potencialidad de desarrollo urbano, con el objeto de concebir ciudades y los asentamientos humanos como bienes comunes que deben ser compartidos y beneficiar a todos los miembros de una comunidad.

Así pues, con el cambio de modelo que propongo a esta Soberanía, garantizamos como legisladores la posibilidad de que todos los ayuntamientos del estado logren un mayor control y cumplimiento de sus programas de desarrollo urbano, al establecer un sistema más amigable y eficiente para los ciudadanos que adquieran estos derechos; además fortalecemos la recaudación municipal; hacemos efectiva la correcta densidad poblacional en las ciudades y lo más importante garantizamos plenamente el derecho a la ciudad de todos los habitantes michoacanos.

Esta Comisión dictaminadora analizó los argumentos presentados tanto en la exposición de motivos de la iniciativa y las reformas propuestas.

La transferencia de potencialidad de desarrollo fue introducida por el Gobierno del Distrito Federal a finales de la década de los ochenta para financiar el rescate del Centro Histórico de la Ciudad de México. La transferencia de potencialidad consiste en la venta de privilegios de la construcción (m² de construcción) de propietarios de una zona “emisora” que no puede ejercer el potencial de construcción que la abundancia de servicios zonales le permite, por la prohibición a la demolición de edificios históricos. Los privilegios (m² de construcción) pueden ser comprados por propietarios en una zona “receptora”.

En el artículo 59 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se contempla la adquisición de potencial de desarrollo urbano.

En el Estado de Michoacán el Código de Desarrollo Urbano, establece que las operaciones de transferencia de potencialidad estarán reguladas por las Comisiones Municipales, además de que los Reglamentos municipales de zonificación y usos del suelo, deberán establecer las normas a las que se sujetarán dichas transferencias.

Si bien la transferencia de potencialidad en su origen tenía como objeto una mejor distribución de la densidad urbana para aquellas zonas de las ciudades que cuentan con servicios e infraestructura suficiente, ahora con las reformas propuestas abonarán tanto como a lo antes descrito, como a la inversión privada en dichas zonas, así como a la recaudación municipal por este concepto.

Dentro del proceso de adquisición de transferencia de potencialidad no había claridad en el registro de cuáles eran las densidades afectadas por lo que se deberán consignar en el Registro Municipal de Desarrollo Urbano a cargo de los Institutos Municipales de Planeación, cuyas atribuciones se encuentran descritas en el artículo 47 quater y 47 quinquies del Código de Desarrollo Urbano.

No había claridad en el costo ni en el destino del uso de los recursos que provenían de la transferencia de potencialidad, porque era una donación, ahora al ser adquisición se establecerá un costo en la Ley de Ingresos Municipal y estarán ligados a un fin específico que es el fomento de desarrollo municipal.

Por las consideraciones expuestas y con fundamento en 52 fracción I, 62 fracción IX, 63, 64 fracciones I y III, 75, 243, 244 y 245, 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

Único. Se reforman el nombre del Capítulo I del Título Octavo, se reforman el primer y segundo párrafo y se eliminan el párrafo tercero y cuarto del artículo 168, se reforman las fracciones I y II y se elimina la fracción III del artículo 169, se reforman el párrafo primero, segundo y tercero del artículo 170 y se reforma el artículo 171 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como a continuación se presenta:

Título Octavo
Del Fomento al Desarrollo Urbano

Capítulo I
De la Adquisición de Derechos para Potencialidad de Desarrollo Urbano

Artículo 168. El sistema de derechos para la potencialidad de desarrollo urbano será aplicable en el territorio del Estado de Michoacán, de acuerdo con las disposiciones de los programas municipales, programa municipal, programa de centro de población, programa parcial o programa sectorial, como instrumento de fomento para el cumplimiento de las políticas y estrategias contenidas en los mismos.

A través de la adquisición de derechos para la potencialidad de desarrollo urbano, el propietario de un predio que sea susceptible de dicha adquisición de acuerdo con el programa municipal, programa de centro de población, programa parcial o programa sectorial, podrá potenciar sus coeficientes de ocupación de suelo, de utilización de suelo y densidades; de acuerdo con las propias reglas establecidas en cada programa de desarrollo urbano.

Artículo 169. Las operaciones de adquisición de derechos para las potencialidades de desarrollo urbano se sujetarán a las siguientes modalidades:

- I. Las áreas sujetas a adquirir derechos, serán las que definan los programas municipales, programa de centro de población, programa parcial o programa sectorial; y
- II. Las áreas de conservación patrimonial y las áreas no urbanizables de acuerdo a cada programa de desarrollo urbano, no podrán adquirir derechos para la potencialidad del desarrollo urbano.

Artículo 170. Quienes adquieran las potencialidades de desarrollo autorizadas, podrán incrementar la intensidad de construcción a través del coeficiente de

utilización del suelo, ocupación de suelo y densidad de población de sus predios o inmuebles, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano aplicables.

Los programas de desarrollo urbano municipales, de centro de población, parciales, así como los reglamentos municipales señalarán los requisitos y características para las operaciones de adquisición de derechos de potencialidades del desarrollo urbano y/o de transferencias de potencialidad. La dependencia municipal autorizará y supervisará dichas operaciones, mediante una resolución en la que establezca los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como la densidad de población correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble adquirente.

Las operaciones de adquisiciones de derechos autorizadas deberán consignarse en el programa correspondiente y se inscribirán en el Registro Municipal de Desarrollo Urbano a cargo del Instituto Municipal de Planeación y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio e incluirse dentro del informe de evaluación del desarrollo urbano; por lo que la dependencia municipal deberá informar al menos de manera trimestral al Instituto Municipal de Planeación sobre los registros de estas.

Artículo 171. Quienes lleven a cabo operaciones de adquisición de derechos de potencialidades de desarrollo urbano, deberán pagar los derechos al Ayuntamiento de acuerdo con lo que establezca la Ley de Ingresos Municipal, dicho ingreso deberá ser utilizado para el fomento del desarrollo urbano municipal.

TRANSITORIOS

Único. 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.

PALACIO DEL PODER LEGISLATIVO. Morelia, Michoacán, a 19 de junio del año 2023.

Comisión de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda: Dip. María Guadalupe Díaz Chagolla, *Presidenta*; Dip. Juan Carlos Barragán Vélez, *Integrante*; Dip. Daniela de los Santos Torres, *Integrante*; Dip. Ernesto Núñez Aguilar, *Integrante*.





LEGISLATURA
DE MICHOACÁN
El poder de la inclusión
~



