

MESA DIRECTIVA

Dip. Laura Ivonne Pantoja Abascal
Presidencia

Dip. Brenda Fabiola Fraga Gutiérrez
Vicepresidencia

Dip. Juan Carlos Barragán Vélez
Primera Secretaría

Dip. Ma. Guillermina Ríos Torres
Segunda Secretaría

Dip. Fanny Lyssette Arreola Pichardo
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. Óscar Escobar Ledesma
Integrante

Dip. Laura Ivonne Pantoja Abascal
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 Ivonne 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

Tercer Año de Ejercicio

Segundo Periodo Ordinario de Sesiones

DICTAMEN CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ACEPTAN PARCIALMENTE LAS OBSERVACIONES REALIZADAS POR EL TITULAR DEL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO A LOS DECRETOS LEGISLATIVOS 422, 423 Y 424, MEDIANTE LOS CUALES SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES AL 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 fueron turnadas con fecha 21 de septiembre de 2023, las Comunicaciones mediante las cuales el Titular del Poder Ejecutivo del Estado remitió a esta Soberanía, las observaciones a los Decretos Legislativos Número 422 mediante el cual se adiciona un segundo párrafo al artículo 297, se adiciona un último párrafo al artículo 344, se reforma la fracción X del artículo 351, se reforma la fracción IV y el último párrafo del artículo 386, se reforma el primer párrafo y la fracción II del artículo 394, se deroga el artículo 410 y se reforma el primer párrafo y se adiciona un último párrafo al artículo 412, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo; Número 423 mediante el cual se reforma el artículo 292, el artículo 297, las fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII del artículo 329 y el primer párrafo del artículo 407, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo; y Número 424 mediante el 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.

ANTECEDENTES

Primero. El día 30 de mayo de 2023, en sesión del Pleno del H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, se dio lectura a la iniciativa con proyecto de decreto presentada por la Diputada María Guadalupe Díaz Chagolla, integrante del Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática, 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, misma que fue turnada a esta Comisión de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda para estudio, análisis y dictamen.

El día 17 de marzo de 2023, en sesión del Pleno del H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, se dio lectura a la iniciativa con proyecto de decreto presentada por el Diputado Ernesto Núñez Aguilar, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México, mediante la cual se reforma el artículo 292 adicionando la fracción V, artículo 297, 329 fracciones I, II, III, IV, VI y VII, y artículo 407 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, misma que fue turnada a esta Comisión de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda para estudio, análisis y dictamen.

El día 28 de junio de 2023, en sesión del Pleno del H. Congreso del Estado de Michoacán de

Ocampo, se dio lectura a la iniciativa con carácter de Dictamen presentada por la Comisión de Desarrollo Urbano Obra Pública y Vivienda, mediante la cual se adiciona un segundo párrafo al artículo 297, se adiciona un último párrafo al artículo 344, se reforma la fracción X del artículo 351, se reforma la fracción IV y el último párrafo del artículo 386, se reforma el primer párrafo y la fracción II del artículo 394, se deroga el artículo 410 y se reforma el primer párrafo y se adiciona un último párrafo al artículo 412, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

Segundo. El día 19 de junio de 2023, esta Comisión de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda emitió el dictamen de las tres iniciativas antes referidas en el primer numeral de los antecedentes del presente Dictamen, las cuales se sometieron a la consideración del Pleno del Congreso del Estado para su debate, discusión y aprobación, de las mismas.

Tercero. El 28 de junio de 2023, el Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, tuvo a bien aprobar el Decreto Legislativo número 422, que a la letra dice:

EL CONGRESO DE MICHOACÁN DE OCAMPO DECRETA:
NÚMERO 422

Único. *Se adiciona un segundo párrafo al artículo 297, se adiciona un último párrafo al artículo 344, se reforma la fracción X del artículo 351, se reforma la fracción IV y el último párrafo del artículo 386, se reforma el primer párrafo y la fracción II del artículo 394, se deroga el artículo 410 y se reforma el primer párrafo y se adiciona un último párrafo al artículo 412 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:*

Artículo 297. ...

...

...

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.

...

...

I. ... al IX. ...

...

I. ... al XII. ...

...

...

Artículo 344. ...

I. ... al III. ...

La Dependencia Municipal tramitará las fases a las que se refiere este artículo de manera digital, habilitando para esos efectos la plataforma y aquellas herramientas electrónicas necesarias para recibir de los particulares aquellos documentos requeridos para generar el expediente electrónico correspondiente.

Artículo 351. ...

I. ... al IX. ...

X. En caso de que se requiera la perforación de pozos, acreditar la solicitud para obtener de la Comisión Nacional del Agua, la autorización para la perforación; correspondiendo al Organismo Operador de Agua Potable del municipio, aportar las asignaciones de aguas nacionales en los volúmenes requeridos;

XI. ...

XII. ...

a. a la b. ...

XIII a la XIV...

Artículo 386. ...

I. ... al III. ...

IV. No entregue, en los plazos previstos, las obras de urbanización correspondientes a los componentes de agua potable, alcantarillado y/o saneamiento.

Esta medida se aplicará una vez que se hayan agotado las medidas de apremio previstas por la ley, y habiéndose concedido en favor del responsable un plazo razonable por parte de la Dependencia Municipal para subsanar las observaciones, éstas no se hubieren atendido.

Artículo 394. El fraccionador, mientras se encuentre en etapa de ejecución de cualquiera de las secciones o partes autorizadas de un desarrollo, o en su caso, de un desarrollo en condominio, estará obligado a:

I. ...

II. Suministrar subsidiaria y temporalmente, con normalidad y suficiencia, los servicios de agua potable y alumbrado público. Para la prestación del servicio de agua potable, corresponderá al Organismo Operador aportar los títulos de asignación de aguas nacionales en los volúmenes necesarios para el cumplimiento de esta obligación;

III. ... al V. ...

Artículo 410. Derogado.

Artículo 412. El Ayuntamiento municipalizará el Desarrollo, y en su caso; desarrollo en condominio, así como las etapas, secciones y/o componentes de la urbanización, mediante el levantamiento de un acta administrativa de entrega recepción, en la que intervendrán el titular de la Dependencia Municipal, el fraccionador y un representante de la asociación de colonos si la hubiere, a fin de que, previo dictamen técnico-jurídico se certifique la terminación de obras de urbanización y que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como la calidad y el buen funcionamiento de las obras y los servicios que se entregan.

...

Cuando no se municipalice dentro de los plazos autorizados, el Ayuntamiento se hará cargo de los servicios referidos en el artículo 394, y en relación a las fracciones II y III del propio artículo, previo a la contratación del servicio con el Organismo Operador.

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.

El 28 de junio de 2023, el Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, tuvo a bien aprobar el Decreto Legislativo número 423, que a la letra dice:

EL CONGRESO DE MICHOACÁN DE OCAMPO DECRETA: NÚMERO 423

Único. Se reforma el artículo 292 adicionando la fracción V, se reforma el segundo y tercer párrafo del artículo 297, se reforman las fracciones I, II, III, IV, VI y VII del artículo 329, y se reforma el primer párrafo del artículo 407 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como a continuación se presenta:

Artículo 292. Los proyectos, las obras de urbanización y construcción en los Desarrollos, deberán sujetarse a las normas técnicas siguientes:

I. De diseño urbano;

II. De sistemas de agua

III. De vialidad;

IV. De electrificación y alumbrado público; y,

V. De ajustes razonables.

Artículo 297. ...

Las áreas de donación deberán destinarse a la dotación de equipamiento urbano, áreas verdes, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal.

Las destinadas para áreas verdes serán entregadas forestadas por parte del fraccionador y las áreas destinadas para la construcción de equipamiento urbano se ajustarán a lo establecido en los programas de desarrollo urbano, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal.

...

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, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

II. En los conjuntos habitacionales urbanos de cualquier tipo. Las áreas que se destinen a vías públicas, el cinco por ciento del área total 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, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

III. En los fraccionamientos habitacionales suburbanos. Las áreas que se destinen a vías públicas, el cinco por ciento del área total 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, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

IV. En los fraccionamientos comerciales e industriales de cualquier tipo. Las áreas destinadas a vías públicas y el tres por ciento del área total para establecer única y exclusivamente obras o instalaciones para equipamiento urbano y un tres por ciento del área total del desarrollo como área verde, todo a favor del Ayuntamiento, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

V. En los cementerios. Las áreas destinadas a vías públicas y el diez por ciento del área total del terreno a fraccionar o lo que estipule el contrato de concesión correspondiente a favor del Ayuntamiento, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

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, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

VII. En el caso de condominios habitacionales y comerciales de estructura horizontal, vertical o mixta en predios, el promovente deberá donar a favor del Ayuntamiento, el cinco por ciento del área total para el Ayuntamiento para establecer única y exclusivamente obras o instalaciones para equipamiento urbano y un cinco por ciento del área total del desarrollo como área verde a favor del Ayuntamiento; deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación; y,

...

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 que incluyan en todos los casos anteriores ajustes razonables en obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, y por ende sea posible que el Ayuntamiento y sus dependencias o entidades en la esfera de su competencia, presten los servicios públicos necesarios.*

...

TRANSITORIOS

Único. *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.

El 28 de junio de 2023, el Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, tuvo a bien aprobar el Decreto Legislativo número 424, que a la letra dice:

EL CONGRESO DE MICHOACÁN DE OCAMPO DECRETA:
NÚMERO 424

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 adquiriente.

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.”

El 14 de julio de 2023, se remitieron los tres Decretos Legislativos referidos anteriormente a la Subsecretaría de Enlace Legislativo y Asuntos Registrales, a efecto de que se les diera el trámite correspondiente.

Cuarto. El 30 de agosto de 2023, el Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 47, 60 fracción XXIII, 62, 65 y 66 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, 3, 5, 6

y 9 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Michoacán de Ocampo, remitió observaciones al Decreto Legislativo 422, que consisten en lo siguiente:

OBSERVACIONES

Única. Se observa el Decreto Legislativo Número 422, mediante el cual se adiciona un segundo párrafo recorriéndose el orden de los subsecuentes al artículo 297, un último párrafo del artículo 344, se reforma la fracción X del artículo 351, la fracción IV y el último párrafo del artículo 386, el primer párrafo y la fracción II del artículo 394; se deroga el artículo 410; y, se reforma el primer párrafo y se adiciona un último párrafo al artículo 412; todos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo; toda vez que, después de haber sido realizado un análisis de los elementos que componen el Decreto en cuestión, se advierten porciones normativas contrarias a derecho.

Las modificaciones al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, que se pretenden a través del, contravienen distintas regulaciones, principios y normativas, por lo que para su estudio y claridad hemos de realizar las observaciones, artículo por artículo en el presente documento.

El Decreto Legislativo 422, plantea la adición de un párrafo segundo al artículo 297 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, el cual versa de la siguiente forma:

“Artículo 297. ...

A solicitud del propietario y exclusivamente cuando cada área de donación 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.”

En términos simples, la adición pretende que cuando las áreas de donación sean menores a 1,500 metros cuadrados, a solicitud del propietario, se podrá valorar dicha porción a donar y en lugar de entregar esa área como disponen las normas de la materia, se pagará su valor a la Tesorería Municipal.

Si bien, la propuesta de adición marca ciertos límites a esta transacción, como lo es que las áreas de donación sean menores a 1,500 metros cuadrados, y que sea el

propietario que solicite el cambio, la realidad es que no existe un fundamento con el cual se justifique cambiar la obligación que tienen los fraccionadores de entregar un área de donación, por la de pagar su valor catastral o comercial.

El Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, en el artículo 1, fracción I, señala lo siguiente:

“**Artículo 1.** Las disposiciones de este Código son de orden público, observancia general e interés social y tienen por objeto:

I. Regular, ordenar y controlar la administración urbana en el Estado, conforme a los principios de los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; ...”

Como notamos, el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, se encuentra correlacionado con el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual establece los principios que habrán de regir la propiedad privada y el desarrollo urbano, por lo que, cualquier modificación a dicho Código, debe corresponder a lo señalado por el artículo constitucional.

El tercer párrafo del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala lo siguiente:

“La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.”

Con lo anterior, podemos sostener que el segundo párrafo que se adiciona al artículo 297, está dejando de

lado el interés público y el beneficio social, y por tanto, perdiendo de vista los principios de planificación ordenada y sostenibilidad del desarrollo urbano, afectando incluso el equilibrio ecológico, el cual debe ser tomado en consideración para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, atentando específicamente contra la naturaleza primordial de las áreas de donación, las cuales, tal como lo establece el propio artículo 297 del Código, en su actual párrafo segundo, deberán destinarse a la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes.

Por ello, con la propuesta de adición se está violentando esta disposición Constitucional, ya que la extensión territorial que comprende el área de donación de los desarrollos o desarrollos en condominio, no es posible que sea cambiada por cantidad alguna que resultara del avalúo que se propone, toda vez que las áreas de donación tienen como esencia el beneficio social, cuyo objetivo es asegurar que los proyectos inmobiliarios contribuyan al desarrollo ordenado y sostenible de las ciudades, situación que carece de un valor cuantificable. Por lo que, hacemos énfasis en que el objetivo de las áreas de donación es asegurar que los proyectos inmobiliarios contribuyan al desarrollo ordenado y sostenible de las ciudades.

Estas áreas de donación son destinadas a la construcción de equipamientos urbanos, que tienen el propósito de mejorar la calidad de vida de los habitantes y mitigar el impacto negativo que pueda tener el desarrollo en la zona.

Por lo que, un Estado que tiene como misión salvaguardar los derechos de los ciudadanos y generar mejores condiciones sociales, urbanas y ambientales, no debe despojar de las áreas de donación a los asentamientos humanos, sino por el contrario, asegurar a toda costa que sean entregadas y usadas conforme a las leyes de la materia en beneficio de los vecinos de la zona.

El permitir que las áreas de donación menores a 1,500 metros cuadrados, puedan ser pagadas en lugar de entregadas, generaría un gran problema en la disponibilidad de predios para garantizar espacios o servicios públicos, pues actualmente existen una gran cantidad de áreas verdes que tienen superficies menores a esos 1,500 metros cuadrados, así como oficinas de gobierno con espacios de hasta 50 metros cuadrados, tal es el caso de las oficinas de la Receptoría de Rentas de Indaparapeo o del Registro Civil de Ario de Rosales, quienes cuentan con un espacio de 20 metros cuadrados.

Caso similar ocurre con la infraestructura urbana, en la cual, para la instalación de módulos de captación y conducción de agua potable, se pueden usar espacios de hasta 200 metros cuadrados, ello sin contar, las innumerables plazas, corredores culturales, juegos infantiles, módulos

deportivos, centros sociales y otras obras de equipamiento que se pueden establecer en terrenos con dimensiones menores a los 1,500 metros cuadrados.

Por lo anterior, se sostiene que el impacto que tendría en los desarrollos el perder esas áreas de donación, no es amortizable con cantidad económica alguna, puesto que los efectos ambientales y sociales a largo plazo, serán en perjuicio de los propios ciudadanos, y el destino de las cantidades que se propone se pague a cambio de la compra de esa reserva territorial no contrarresta el daño que se provocaría en dichos sectores, empeorando, las condiciones de vida de la población y del equilibrio ecológico del Estado y a su vez del país.

Aunado a lo anterior, sustentan la defensa de las áreas de donación, la fracción IV, del artículo 53, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la cual establece la obligación de prever la existencia de áreas verdes y, espacios públicos seguros y de calidad. Asimismo, el artículo 75 de la misma Ley General, señala que para el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de la infraestructura, prevaleciendo siempre el interés general sobre el particular.

El Decreto Legislativo 422, plantea la adición de un último párrafo al artículo 344, el cual a la letra señala lo siguiente:

“Artículo 344. ...

I. a la III. ...

La dependencia municipal tramitará las fases a las que se refiere este artículo de manera digital, habilitando para esos efectos la plataforma y aquellas herramientas electrónicas necesarias para recibir de los particulares aquellos documentos requeridos para generar el expediente electrónico correspondiente.”

El artículo 344, establece que la autorización de los nuevos desarrollos, debe ser resuelta por el ayuntamiento y la dependencia municipal, en las 3 únicas fases, que son, la licencia de uso de suelo; la autorización de visto bueno del proyecto de vialidad y lotificación; y, la autorización definitiva del proyecto.

La adición propuesta, está encaminada a modernizar los trámites y servicios, por lo que enfatizamos que los avances tecnológicos son de particular importancia para la presente administración, principalmente el avance en la implementación de un gobierno digital, pues consideramos que esto permite la evolución en los municipios, no obstante, también se debe ser consciente de las limitantes que tenemos en nuestro Estado.

El avance tecnológico y los beneficios que trae consigo son innegables, sin embargo, su implementación ha sido de manera gradual, dependiendo principalmente de las capacidades humanas y materiales con que cuentan actualmente los municipios.

Algunos de los desafíos que los municipios encuentran para lograr esta implementación son las diferencias que guardan entre ellos, tanto en su dimensión geográfica como poblacional, nivel socioeconómico, desarrollo económico, nivel educativo de sus habitantes, entre muchos otros factores que hacen muy particular y única la transición digital del municipio.

Por estos factores, el texto propuesto, que pretende orientar el desarrollo hacia una modernidad tecnológica, y coadyuvar en la eficiencia de los trámites y servicios en materia de desarrollo urbano, sería de imposible realización de manera inmediata para algunos municipios, quienes a la fecha no se encuentran en condiciones tecnológicas y humanas para su implementación.

Por lo que, reiterando el interés de la presente administración en la consecución de un gobierno digital que opere en todo el Estado, sugerimos que para llevar a cabo la implementación de plataformas y herramientas electrónicas necesarias para la tramitación de las fases de desarrollos o desarrollos en condominio en los municipios, se establezca un periodo para que los municipios puedan realizar las acciones pertinentes y destinen el presupuesto adecuado para que de manera gradual puedan mejorar sus condiciones e implementar de forma idónea la digitalización.

El Decreto Legislativo 422, plantea reformar la fracción X, del artículo 351, en los términos siguientes:

Artículo 351. ...

I. a la IX. ...

X. En caso de que se requiera la perforación de pozos, acreditar la solicitud para obtener de la Comisión Nacional del Agua, la autorización para la perforación; correspondiendo al Organismo Operador de Agua Potable del municipio, aportar las asignaciones de aguas nacionales en los volúmenes requeridos;

XI. a la XV. ...”

El artículo 351, dispone que una vez obtenida la autorización de visto bueno de vialidad y lotificación, podrá solicitarse la autorización definitiva acompañando los documentos que en las fracciones se enumeran, siendo uno de ellos el X, el cual a la letra dice: “En caso de que se requiera la perforación de pozos, adjuntar la solicitud para obtener de la Comisión Nacional del Agua, la autorización para la perforación; correspondiendo al Organismo Operador de Agua Potable del municipio distribuir las asignaciones de aguas nacionales, conforme a la autorización referida”.

La diferencia más sustancial estriba en que el texto actual señala que corresponde al Organismo Operador de Agua distribuir las asignaciones de aguas nacionales, mientras que a raíz de la reforma se pretende que sea el Organismo Operador de Agua el encargado de aportar las asignaciones de aguas nacionales.

Como se observa, el cambio de atribuciones al Organismo Operador del Agua, podría significar un conflicto de competencias con las que le corresponden a la Comisión Nacional del Agua, en términos de Ley de Aguas Nacionales, el Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales y la Ley de Agua y Gestión de Cuencas para el Estado de Michoacán de Ocampo.

En términos simples, podemos señalar que la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales, en los volúmenes requeridos, corresponde directamente a la Comisión Nacional del Agua o a las autoridades del agua que la Ley de Aguas Nacionales señala, correspondiendo al municipio recibir las asignaciones de dichos volúmenes de aguas, y por medio del Organismo Operador hacer la distribución de éstas, por lo que, establecer que el Organismo Operador será quien haga las aportaciones de aguas, significa obligarlo a realizar atribuciones que no tiene asignadas.

Para efectos de justificar normativamente lo anterior, nos permitimos, señalar lo que dispone la Ley de Aguas Nacionales.

Artículo 4. *La autoridad y administración en materia de aguas nacionales y de sus bienes públicos inherentes corresponde al Ejecutivo Federal, quien la ejercerá directamente o a través de “la Comisión”.*”

Artículo 9. ...

Son atribuciones de “la Comisión” en su Nivel Nacional, las siguientes:

I. a la XLVII. ...

XLVIII. Resolver de manera expedita las solicitudes de prórroga de concesión, asignación, permisos de descarga y de construcción que le sean presentadas en los plazos establecidos en la presente Ley.”

Artículo 20. *De conformidad con el carácter público del recurso hídrico, la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales se realizará mediante concesión o asignación otorgada por el Ejecutivo Federal a través de “la Comisión” por medio de los Organismos de Cuenca, o directamente por ésta cuando así le compete. ...*

La explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales por parte de personas físicas o morales se realizará

mediante concesión otorgada por el Ejecutivo Federal a través de “la Comisión” por medio de los Organismos de Cuenca, o por ésta cuando así le competa, de acuerdo con las reglas y condiciones que establece esta Ley, sus reglamentos, el título y las prórrogas que al efecto se emitan.”

Artículo 44. La explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales superficiales o del subsuelo por parte de los sistemas del Distrito Federal, estatales o municipales de agua potable y alcantarillado, se efectuarán mediante asignación que otorgue “la Autoridad del Agua”, en los términos dispuestos por el Título Cuarto de esta Ley. Las asignaciones de aguas nacionales a centros de población que se hubieran otorgado a los ayuntamientos, a los estados, o al Distrito Federal, que administren los respectivos sistemas de agua potable y alcantarillado, subsistirán aun cuando estos sistemas sean administrados por entidades paraestatales o paramunicipales, o se concesionen a particulares por la autoridad competente.”

Por su parte, en cuanto a las atribuciones competenciales en materia de aguas nacionales, el Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, señala lo siguiente:

Artículo 81. La explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales, superficiales o del subsuelo para centros de población o asentamientos humanos, se efectuará mediante asignación para uso público urbano que otorgue “La Comisión”, en los términos del artículo 44 de la “Ley”.”

Artículo 82. “La Comisión” podrá otorgar:

I. La asignación de agua a organismos o entidades paraestatales o paramunicipales que administren los sistemas de agua potable y alcantarillado de los municipios, así como de las zonas conurbadas o intermunicipales”

Artículo 83. Para efectos del artículo 44 de la “Ley”, en los títulos de asignación respectivos, “La Comisión” y los municipios, entidades federativas, entidades paraestatales o paramunicipales que presten los servicios públicos de agua potable y alcantarillado, establecerán:

I. a la IV. ...

V. La obligación de pagar oportunamente las contribuciones y aprovechamientos federales a su cargo, con motivo de la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales, y, en su caso, para la inscripción del pago respectivo en el Registro de Obligaciones y Empréstitos de Entidades y Municipios a favor de la Federación, en los términos establecidos en el artículo 9o., de la Ley de Coordinación Fiscal.

VI. ...

Lo dispuesto en este artículo, se aplicará en lo conducente para las concesiones que “La Comisión” expida para el abastecimiento de agua a fraccionamientos.”

Finalmente, la Ley del Agua y Gestión de Cuencas para el Estado de Michoacán de Ocampo, señala lo siguiente:

“Artículo 4° Los principios que sustentan la política hídrica en el Estado son los siguientes:

I. a la V.

VI. El Estado en coordinación con la Federación se asegurará que las concesiones y asignaciones de agua estén fundamentadas en la disponibilidad efectiva del recurso en las unidades hidrológicas que correspondan, e instrumentará mecanismos para mantener o reestablecer el equilibrio hidrológico en las cuencas en que participe la entidad;

V. a la IX. ...

X. El Estado promoverá que los municipios a través de sus órganos competentes y convenios y acuerdos que estos determinen, se hagan responsables de la prestación de los servicios públicos, los servicios hidráulicos y de la gestión ante la CNA de los volúmenes de asignación de aguas nacionales en cantidad y calidad que tengan o que deban ser asignadas o concesionadas; en particular, el Estado establecerá las medidas necesarias para mantener una adecuada calidad del agua para consumo humano y con ello incidir en la salud pública.”

Artículo 41. Los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y saneamiento, la gestión de la obtención de los Títulos de Asignación de los derechos de extracción de volúmenes de aguas nacionales para la satisfacción del consumo humano de los centros de población, y la construcción y operación de la infraestructura hidráulica correspondiente que estén a cargo de los municipios, se prestarán, ejecutarán y realizarán por conducto de los organismos operadores respectivos, las juntas locales municipales o en su caso por la Comisión, en términos de la presente Ley.”

Artículo 45. El organismo operador municipal tendrá a su cargo:

I. ...

I Bis. Gestionar frente a la CNA y cualquier otra autoridad federal competente la obtención de los Títulos de Asignación para la explotación, uso o aprovechamiento de aguas nacionales que hayan de ser destinados al servicio público urbano y doméstico, así como aquellos apoyos o acciones para la atención de las necesidades que en materia de servicios públicos tengan los centros de población ubicados en su demarcación municipal.”

Con las anteriores disposiciones legales, quedan demostradas cuales son las atribuciones de las autoridades del agua, en especial de la Comisión Nacional del Agua, cuáles son las de los municipios, y finalmente cuales las de los Organismos Operadores del Agua Potable.

El Decreto Legislativo 422, plantea reformar la fracción IV y el último párrafo del artículo 386, en los términos que a continuación se señalan:

Artículo 386. ...

I. a la III. ...

IV. No entregue, en los plazos previstos, las obras de urbanización correspondientes a los componentes de agua potable, alcantarillado y/o saneamiento.

Esta medida se aplicará una vez que se hayan agotado las medidas de apremio previstas por la ley, y habiéndose concedido en favor del responsable un plazo razonable por parte de la Dependencia Municipal para subsanar las observaciones, éstas no se hubieren atendido.”

El artículo 386 señala que, el Ayuntamiento, hará efectivas las garantías a las que se refiere el Código, cuando se incumpla con alguna de las fracciones señaladas en ese mismo artículo, y específicamente en la fracción IV, nos indica que, la garantía se hará efectiva cuando se deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado el fraccionador antes de la municipalización.

Como se nota, el artículo 386 tiene una naturaleza sancionadora para los fraccionadores, con la cual, en los casos de incumplimiento, la consecuencia es disponer de las fianzas que dejan éstos como garantía de su actuar.

Sin embargo, la reforma pretende eliminar esa naturaleza sancionadora en todos los casos de incumplimiento, sustituyéndola, por una sanción, exclusivamente en los casos de incumplimiento en obras relativas al agua potable.

La Real Academia Española, define “garantía” como “Fianza, prenda”, y a su vez, fianza, como “Cantidad de dinero o bien material que se entrega como garantía del cumplimiento de una obligación”.

Por su parte, el artículo 378 del Código, señala que el fraccionador deberá ejecutar las obras de urbanización, conforme a las características, especificaciones, temporalidad y calidad que se establecen en la normativa; mientras el artículo 380 dispone que, de ser autorizada la urbanización por etapas, se debe constituir garantía antes de iniciar cada una de las etapas, y que para fijar su monto, se tomará como base el presupuesto de las obras de la etapa por ejecutar.

Con esto, vemos que la garantía constituye el medio para asegurar la adecuada, correcta y oportuna construcción de las obras de urbanización, así como el cumplimiento de las obligaciones del fraccionador, hasta antes de la municipalización de un desarrollo o desarrollo en condominio.

Por esta razón, se considera que cambiar la fracción IV, donde se sancionan todos los casos de incumplimiento de obligaciones, únicamente por el incumplimiento de las obras relativas al agua potable, saneamiento, y alcantarillado, atentaría con la naturaleza sancionadora del artículo, y permitiría que los fraccionadores incumplan ciertas obligaciones por no tener una consecuencia real como es la pérdida de la fianza que hayan dejado en garantía.

Las obligaciones que tienen los fraccionadores, y que se verían vulneradas con la redacción propuesta de la fracción IV del artículo 386, se encuentran en los artículos 385, 392 y 394 del Código, los cuales a la letra dicen:

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. a la VI. ...”

Artículo 392. El infractor tendrá las obligaciones siguientes: I. Cumplir con lo dispuesto en este Código, los programas de desarrollo urbano y las resoluciones del Ayuntamiento respectivo; II. Ejecutar por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de urbanización que le correspondan de acuerdo al proyecto definitivo del Desarrollo o desarrollo en condominio que le haya autorizado el Ayuntamiento; III. Mantener en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la Dependencia Municipal, hasta la conclusión de las obras de urbanización; IV. Realizar y reportar de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización respectivas, de acuerdo al proyecto definitivo, y a las que en su caso, le sean solicitadas por la Dependencia Municipal. Los documentos originales de los reportes del laboratorio deberán anexarse a la bitácora; V. Pagar en tiempo y forma, los derechos, impuestos, contribuciones u otros gravámenes que le correspondan de acuerdo a lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal; VI. Cubrir los gastos de conservación, mantenimiento y operación de las obras de urbanización y de los servicios que le correspondan, por el periodo comprendido entre la ejecución de dichas obras y la municipalización del Desarrollo o desarrollo en condominio; VII. Hacer por su cuenta, el trazo de los ejes de vías públicas comprendidos dentro del Desarrollo o desarrollo en condominio, así como el amojonamiento y lotificación de las manzanas, debiendo cuidar de la conservación de las mojoneras, incluyendo las

de deslinde del terreno; VIII. Entregar a la Dependencia Municipal informes mensuales del avance físico de las obras de urbanización, con base a la autorización definitiva y al calendario de obra autorizado. Asimismo, en los informes se deberá hacerse mención a las correcciones que en su caso, se hayan derivado de las observaciones comunicadas al fraccionador por los inspectores autorizados y adjuntar copia de los reportes de laboratorio que garanticen la calidad de los materiales empleados, durante el período de que se trate; IX. Entregar los resultados de las pruebas de hermeticidad de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario; X. Respetar los precios máximos de venta de los (sic) viviendas, departamentos, lotes, locales o unidades autorizados por el Ayuntamiento; XI. Informar por escrito a la Dependencia Municipal, de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite en el Desarrollo o desarrollo en condominio; XII. Respetar las servidumbres o las restricciones de compatibilidad de usos del suelo que existan o se le hayan fijado al Desarrollo o desarrollo en condominio; XIII. Mantener en forma visible al público, en la caseta de ventas del Desarrollo o desarrollo en condominio, el precio autorizado sobre metro cuadrado de terreno urbanizado; XIV. Forestar las áreas verdes y de donación, independientemente del destino final que se les pretenda otorgar; y, XV. Durante el período de ejecución de las obras de urbanización del Desarrollo o desarrollo en condominio, mantener un residente en el lugar de las mismas, con carácter de representante debidamente autorizado, debiendo el fraccionador en todos los casos; informar por escrito a la Dependencia Municipal, el nombre del o los residentes que señalen para tal efecto.”

Artículo 394. El fraccionador mientras no municipalice el Desarrollo, o en su caso, un desarrollo en condominio, estará obligado a: I. Prestar los servicios de vigilancia; II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público; III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado sanitario; IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpieza; y, V. Cuidar y conservar las áreas verdes”.

En ese sentido, la reforma propuesta, cambia no solo la naturaleza del artículo 386, sino que les quita obligatoriedad a los fraccionadores de cumplir con sus obligaciones, pues es bien sabido, que una disposición de carácter obligatoria, se encuentra incompleta si no está íntimamente relacionada con una sanción, es decir, de nada sirve un artículo que impone obligaciones, si no existe una consecuencia a quien incumpla con esas obligaciones.

Por lo anterior, y en términos de las obligaciones señaladas en los artículos 392 y 394 del Código, consideramos que modificar la redacción de la fracción IV del artículo 386, menoscabaría el cumplimiento de las obligaciones de los fraccionadores, y atentaría contra la naturaleza

sancionadora del propio artículo 386, para ejecutar garantías cuando no se cumplan con las obligaciones.

El Decreto Legislativo 422, plantea reformar el primer párrafo y la fracción II del artículo 394, de la manera siguiente:

Artículo 394. El fraccionador, mientras se encuentre en etapa de ejecución de cualquiera de las secciones o partes autorizadas de un desarrollo, o en su caso, de un desarrollo en condominio, estará obligado a:

I. ...

II. Suministrar subsidiaria y temporalmente, con normalidad y suficiencia, los servicios de agua potable y alumbrado público. Para la prestación del servicio de agua potable, corresponderá al Organismo Operador aportar los títulos de asignación de aguas nacionales en los volúmenes necesarios para el cumplimiento de esta obligación;

III. a la V. ...”

Para analizar con mayor practicidad la pretensión de modificar la fracción segunda de dicho artículo es necesario plasmar y comparar la propuesta de reforma y la fracción vigente, que señala textualmente:

Artículo 394. El fraccionador mientras no municipalice el Desarrollo, o en su caso, un desarrollo en condominio, estará obligado a:

I. ...

II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;

III. a la IV. ...”

A raíz del análisis del texto propuesto como reforma, se denota una problemática importante, como lo es la pretensión de quitar al fraccionador la obligación de suministrar con normalidad y suficiencia, servicios básicos como son el agua potable y el alumbrado público, para que ahora sea de manera subsidiaria y temporal, además de imponer al organismo operador del agua la obligación de brindar el servicio público de agua potable en el desarrollo, y con ello liberar al fraccionador de dicha obligación previo a la municipalización.

Traducido en otras palabras, nos encontramos frente a un descargo de responsabilidad del fraccionador hacia el organismo operador del agua, lo que le impone una carga injustificada a dicho ente, puesto que es el fraccionador quien ha iniciado la acción para construir un desarrollo, y no el ayuntamiento o un organismo público.

Por este motivo el fraccionador tiene el deber no solamente de construir la infraestructura necesaria para

la prestación de los servicios públicos, sino también de proporcionar con calidad y buen funcionamiento las obras y los servicios que se pretenden entregar al municipio.

Dicha obligación debe ser cumplida con eficiencia, pues existe un gran periodo de tiempo para hacerlo, sirviendo todo el proceso de autorización definitiva previo a la entrega del desarrollo al ayuntamiento, para verificar la operación suficiente y adecuada de los servicios públicos necesarios, y bajo estas consideraciones, el desarrollo esté en condiciones de ser municipalizado.

Por lo que se considera que las modificaciones que se pretenden, son inadecuadas e injustas, ya que favorecen y privilegian a los desarrolladores, deslindándolos de su responsabilidad de dejar concluidas y funcionando cada una de las redes tanto de agua como de alumbrado público, hasta la municipalización del desarrollo.

Sirven de base para lo señalado en líneas anteriores los artículos 336 y 394 del Código de Desarrollo Urbano del Estado, que establecen lo siguiente:

Artículo 336. Toda persona física o moral que obtenga la autorización para el establecimiento de un Desarrollo de cualquier tipo, es responsable del cumplimiento de las disposiciones que se señalan en este Código”

“Artículo 394. El fraccionador mientras no municipalice el Desarrollo, o en su caso, un desarrollo en condominio, estará obligado a:

II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;”

Aunado a lo anterior, el dejar de prestar de manera suficiente y adecuada los servicios públicos a que está obligado el fraccionador antes de la municipalización del desarrollo, según el artículo 385 del precitado Código comprende una causal para hacer efectiva la garantía a que todo fraccionador se encuentra obligado a entregar, a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización, y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le corresponden como fraccionador, tales como garantizar la reparación y complemento de las obras faltantes o defectuosas, así como la prestación de los servicios públicos suficientes y adecuados hasta en tanto se municipalice el desarrollo.

Lo anterior, con fundamento en el párrafo primero del artículo 385 del Código de Desarrollo Urbano del Estado, que versa de la siguiente forma:

“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: ...”

“Artículo 386. El Ayuntamiento, hará efectivas las garantías a que se refiere este Código, cuando el promovente:

I. a la III...

IV. Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado antes de la municipalización.”

Por tanto, fundamentándonos en el artículo 392 del Código podemos identificar como obligación del fraccionador el cubrir los gastos de los servicios entre la ejecución de la obra y la municipalización del desarrollo:

“Artículo 392. El infractor tendrá las obligaciones siguientes:

I. a la V. ...

VI. Cubrir los gastos de conservación, mantenimiento y operación de las obras de urbanización y de los servicios que le correspondan, por el periodo comprendido entre la ejecución de dichas obras y la municipalización del Desarrollo o desarrollo en condominio;”

“Artículo 412. El Ayuntamiento recibirá el Desarrollo, y en su caso; desarrollo en condominio mediante el levantamiento de un acta administrativa de entrega recepción, en la que intervendrán el regidor titular de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento, el titular de la Dependencia Municipal, el fraccionador y un representante de la asociación de colonos si la hubiere, a fin de que, previo dictamen técnico-jurídico se certifique la terminación de obras de urbanización y que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como la calidad y el buen funcionamiento de las obras y los servicios que se entregan.

La Dependencia Municipal elaborará el dictamen técnico jurídico y cual se insertará como parte del acta correspondiente.”

Por ende, el fraccionador deberá prestar todos los servicios públicos hasta en tanto no cumpla con todos los requisitos previstos en el Código de Desarrollo Urbano del Estado y realice el procedimiento establecido para municipalizar el desarrollo.

Siendo obligación del ayuntamiento proporcionar los servicios públicos municipales una vez que el desarrollo sea

municipalizado en favor de este, declaración que encuentra fundamento legal con lo establecido en los artículos 276 fracción I y 407 del Código de Desarrollo Urbano del Estado, que versan de la siguiente forma:

“Artículo 276. El Ayuntamiento además de las atribuciones señaladas en el artículo 14 de este Código, tendrá las siguientes:

I. Prestar los servicios públicos municipales, a partir de la municipalización de los desarrollos, atendiendo a lo previsto en este Código;”

“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.

En el caso de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial, las instalaciones se entregarán directamente a las dependencias correspondientes. ...”

Vale la pena señalar que dentro del Código de Desarrollo Urbano del Estado, hay muchos artículos que hacen sinergia con la idea general de la obligación por parte del fraccionador de brindar los servicios públicos hasta en tanto no municipalice el desarrollo, tales como los artículos en los que se establece la obligación del ayuntamiento de vigilar que en los desarrollos, el fraccionador presente adecuadamente dichos servicios públicos, así como la obligación de que para urbanizar el desarrollo, el fraccionador deberá entregar y obtener del organismo acta de entrega recepción del servicio de agua potable, lo anterior con fundamento en los siguientes artículos:

“Artículo 277. La dependencia municipal, previo acuerdo del Ayuntamiento, tendrá las atribuciones siguientes:

...

XXV. Vigilar que en los Desarrollos, y en su caso, desarrollos en condominio que no hayan sido municipalizados, los fraccionadores presten adecuada y suficientemente los servicios a que se encuentran obligados conforme a este Código y la autorización correspondiente;”

“Artículo 409. El fraccionador habiendo ejecutado la urbanización total o de la etapa autorizada del Desarrollo,

y en su caso, desarrollo en condominio de conformidad a la autorización definitiva, podrá solicitar al Ayuntamiento su municipalización, para lo cual deberá integrar la documentación siguiente:

...

II. Acta de entrega recepción de las redes de agua potable, sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, y en su caso, planta de tratamiento de aguas residuales y pozo, expedida por el Organismo;”

El propio Código establece la competencia, atribuciones, concurrencia y responsabilidades tanto para el Estado y sus ayuntamientos, como para los particulares que participan en el desarrollo urbano del Estado, por lo que en este orden de ideas, y en concordancia con los artículos plasmados en líneas anteriores, así como los relativos en los ordenamientos en la materia, los ayuntamientos no cuentan con la facultad de proporcionar los servicios públicos municipales a los desarrollos hasta en tanto estos no sean entregados por los fraccionadores.

De ahí que, la reforma crearía una disparidad con la sinergia con que cuenta el articulado que integra el Código, así como con los reglamentos municipales que de este emanan, creando múltiples contradicciones con lo establecido en dichas normativas.

El Decreto Legislativo 422, plantea la derogación del artículo 410 del Código de Desarrollo Urbano del Estado. El cual actualmente contiene la siguiente porción normativa:

“Artículo 410. En todos los casos en que las resoluciones fueren negativas, el Ayuntamiento a través de la Dependencia Municipal, deberá emitir la resolución por escrito, indicando la documentación faltante o las razones y fundamentos técnico jurídicos por lo cual se niega lo solicitado.”

Eliminar el artículo citado transgrede directamente la obligación con que cuenta el Estado y las autoridades a velar por el interés general de la sociedad, debido a que el citado artículo 410 faculta a los ayuntamientos a través de sus dependencias municipales correspondientes, a negar la municipalización del desarrollo al fraccionador que no cuente con los documentos que respaldan el debido cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Código de Desarrollo Urbano del Estado.

Esa norma, ha sido instaurada para proteger a la población michoacana de violaciones en materia de desarrollo urbano, velar por el correcto aprovechamiento del territorio y el adecuado establecimiento de asentamientos humanos en el Estado, ello, con pleno respeto a los derechos humanos, garantizando el crecimiento, mejoramiento,

consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos, brindando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios y recursos públicos.

Permitir la derogación del citado artículo 410, en una violación a los párrafos primero, segundo y tercero del artículo 1° así como al quinto párrafo del artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

“Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.”

“Artículo 4°. ...

...
...
...

Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho...”

Dicho artículo 410, se encuentra directamente relacionado con el diverso numeral 409 el cual establece los requisitos y pasos necesarios para que el fraccionador pueda solicitar la municipalización de un desarrollo urbano o desarrollo en condominio al ayuntamiento, una vez que haya ejecutado la urbanización total o de la etapa autorizada.

Cada una de las fracciones de este artículo tiene su importancia para garantizar un proceso ordenado y adecuado de municipalización, los documentos establecidos en el artículo 409 sirven de constancia para dar fe por parte de las dependencias municipales correspondientes de que dichos desarrollos se encuentran en condiciones suficientes y adecuadas para que los ayuntamientos presten los servicios

públicos necesarios en el ámbito de sus competencias; así como para garantizar la reparación y complemento de las obras faltantes o defectuosas del desarrollo por un año posterior a la entrega recepción de las obras.

A continuación, se desarrolla el propósito y la razón de ser de cada fracción:

I. Solicitud de municipalización: Esta fracción establece que el primer paso para solicitar la municipalización es presentar una solicitud formal al Ayuntamiento. La solicitud es necesaria para que las autoridades municipales tengan conocimiento de la intención del fraccionador de entregar el desarrollo a la municipalidad y para incoar el proceso legal correspondiente, esta indica que el fraccionador considera que el desarrollo se encuentra en condiciones suficientes y adecuadas para que los servicios públicos sean prestados por el ayuntamiento, y que se encuentra listo el desarrollo para su habitabilidad.

II. Acta de entrega recepción de las redes de agua potable, sistema de alcantarillado sanitario y pluvial, y en su caso, planta de tratamiento de aguas residuales y pozo: Esta fracción exige que el fraccionador entregue al Ayuntamiento actas de entrega recepción de las infraestructuras y servicios básicos, como agua potable, alcantarillado y planta de tratamiento de aguas, si aplica. Esta documentación garantiza que las autoridades municipales tomen posesión de las redes y sistemas necesarios para estar en condiciones de seguir proporcionando el funcionamiento adecuado del desarrollo.

III. Acta de entrega recepción de la red de energía eléctrica, expedida por la Comisión Federal de Electricidad: Similar a la anterior, esta establece la entrega de las redes de energía eléctrica a la municipalidad. La documentación proporcionada garantiza que la infraestructura eléctrica se encuentra en condiciones para proporcionarse el servicio por la dependencia correspondiente de ese punto en adelante.

IV. Acta de entrega recepción de la red de alumbrado público, expedida por el área municipal correspondiente: De igual forma, esta fracción garantiza la entrega de la infraestructura de alumbrado público a las autoridades municipales, lo que asegura un entorno seguro y adecuado para los residentes.

V. a VI. Copias certificadas de las pruebas de hermeticidad, pruebas de laboratorio de las obras de urbanización, edificación de las vialidades, y cimentación de viviendas: Estas fracciones implican que expertos en la materia han verificado la durabilidad de los materiales de los desarrollos y sus construcciones y han certificado su duración y calidad. Dichas pruebas aseguran que redes funcionan correctamente y que las construcciones son seguras y duraderas para los habitantes de dichos desarrollos.

VII. Copia certificada del oficio y plano de la autorización definitiva: Dicho oficio de autorización definitiva es el aval de que el desarrollador ha dado cumplimiento a las

exigencias plasmadas en el artículo 351, entre los cuales contienen: certificado original de libertad de gravamen; aprobación de la nomenclatura; permiso para la venta y comercialización de las viviendas, etcétera; aprobación del proyecto de red eléctrica, alumbrado público, suministro de agua, alcantarillado, estudio de mecánica de suelos con diseño de pavimento; precios unitarios de las viviendas; escritura pública que acredita las áreas de donación; garantías entregadas para la ejecución de las obras; entre otros requisitos de la misma importancia.

VIII. Garantía en cualquiera de las modalidades dispuestas en el artículo 385 del Código de Desarrollo Urbano del Estado: Esta garantiza que cualquier problema que surja en el lapso de un año después de la municipalización pueda ser resuelta de manera pronta sin poner en riesgo el funcionamiento regular del desarrollo, resguardando los derechos de los habitantes.

IX. Bitácora de obra: La última fracción requiere la entrega de una bitácora de obra, que es un registro detallado de los trabajos realizados durante el proceso de urbanización. Esta documentación es esencial para respaldar el progreso de las obras y para proporcionar un historial completo de las actividades realizadas.

En resumen, cada una de las fracciones del artículo 409 tiene una función específica, por lo que derogar el artículo 410, y con ello que las resoluciones de solicitud de municipalización de los desarrollos puedan ser contestadas en sentido negativo, tal como señala actualmente el artículo, por documentación faltante o razones y fundamentos técnico jurídicos, imposibilita a los ayuntamientos para asegurar una transferencia adecuada y ordenada de la responsabilidad del desarrollo urbano o en condominio, del fraccionador al Ayuntamiento.

Estos requisitos contribuyen a garantizar la calidad, seguridad y continuidad de los servicios públicos, ahora por parte del ayuntamiento, así como de las viviendas y equivalentes de estos desarrollos, lo cual coadyuva en la protección de los residentes del desarrollo así como sus derechos como adquirentes de una propiedad perteneciente a un desarrollo nuevo; así como en la protección misma del ayuntamiento y consecuentemente del Estado, en caso de que se suscite una situación que requiera de individualizar responsabilidades para casos de reparación del daño e infraestructura que dan a lugar con la creación de nuevos desarrollos.

Ahora bien, desde la óptica y el sentido administrativo de la norma, derogar el artículo 410, atenta contra varias de las disposiciones jurídicas que establece el Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo, como son el artículo 11, el cual señala que “los servidores públicos deberán hacer constar su oposición a ejecutar el acto, fundando y motivando tal negativa.”, refiriéndose a los actos administrativos.

Por su parte el artículo 27 del Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo, nos dice que el silencio administrativo es la omisión o la falta absoluta de resolución de procedimientos administrativos solicitados por el particular, dentro del plazo previsto por el Código o las normas aplicables al caso concreto, que la autoridad debiera emitir en sentido positivo o negativo.

Con lo cual, derogar el artículo 410 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, provocaría este silencio administrativo, pues se está eliminando el fundamento para dar una resolución en sentido negativo, sin establecer en ninguna parte, cuando opera la negativa o afirmativa ficta.

En este caso debemos entender por afirmativa ficta la figura jurídica por virtud de la cual, ante la omisión de la autoridad de emitir una resolución de manera expresa, dentro de los plazos previstos en las normas aplicables, se entiende que se resuelve lo solicitado en sentido positivo a favor del particular.

En ese mismo sentido, la negativa ficta es la figura jurídica por virtud de la cual, ante la omisión de la autoridad de emitir una resolución de manera expresa, dentro de los plazos previstos en las normas aplicables, se entiende que se resuelve lo solicitado por el particular, en sentido negativo.

Como vemos, la obligación de los servidores públicos de dar respuesta en sentido positivo o negativo, es tan importante, que la norma prevé situaciones donde el silencio administrativo es entendido como una de esas respuestas.

Por estas razones, consideramos que el artículo 410, debe permanecer dentro de la estructura del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, tal como se encuentra actualmente, evitando las grandes implicaciones legales y el impacto en la esfera jurídica, patrimonial y administrativa, que su derogación provocaría en el Estado.

El Decreto Legislativo 422, plantea reformar el primer párrafo y adicionar un último párrafo al artículo 412, de la forma siguiente:

“Artículo 412. El Ayuntamiento municipalizará el Desarrollo, y en su caso; desarrollo en condominio, así como las etapas, secciones y/o componentes de la urbanización, mediante el levantamiento de un acta administrativa de entrega - recepción, en la que intervendrán el titular de la Dependencia Municipal, el fraccionador y un representante de la asociación de colonos si la hubiere, a fin de que, previo dictamen técnico-jurídico se certifique la terminación de obras de urbanización y que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como la calidad y el buen funcionamiento de las obras y los servicios que se entregan.

...

Cuando no se municipalice dentro de los plazos autorizados, el Ayuntamiento se hará cargo de los servicios referidos en el artículo 394, y en relación a las fracciones II y III del propio artículo, previo a la contratación del servicio con el Organismo Operador.”

Mientras la actual redacción del artículo 412, se estila en los términos siguientes:

“Artículo 412. *El Ayuntamiento recibirá el Desarrollo, y en su caso; desarrollo en condominio mediante el levantamiento de un acta administrativa de entrega-recepción, en la que intervendrán el regidor titular de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento, el titular de la Dependencia Municipal, el fraccionador y un representante de la asociación de colonos si la hubiere, a fin de que, previo dictamen técnico-jurídico se certifique la terminación de obras de urbanización y que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como la calidad y el buen funcionamiento de las obras y los servicios que se entregan.*

La Dependencia Municipal elaborará el dictamen técnico jurídico y cual se insertará como parte del acta correspondiente.”

Respecto de la reforma al primer párrafo, se observa que se está suprimiendo la participación del regidor titular de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en el proceso de entrega-recepción del desarrollo o desarrollo en condominio.

La Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo, en su artículo 58 señala lo siguiente:

“Artículo 58. *La Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, tendrá las siguientes atribuciones:*

- I. Coadyuvar al cumplimiento de las disposiciones que, en materia de desarrollo urbano y asentamientos humanos, corresponden al Municipio.*
- II. Promover la prestación puntual, oportuna y eficiente de los servicios públicos municipales, de conformidad con las disposiciones aplicables;*
- III. Participar en la formulación y aplicación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal;*
- IV. Opinar sobre la declaración de usos, destinos y provisiones del suelo urbano en la jurisdicción municipal;*
- V. Fomentar el cuidado y la conservación de los monumentos públicos;*
- VI. Supervisar la conservación, rehabilitación y mejoramiento de los panteones, mercados, jardines y parques públicos;*

VII. Proponer la actualización de la nomenclatura de las calles, plazas, jardines y espacios públicos;

VIII. Impulsar la satisfacción de los requerimientos sociales sobre pavimentación, embanquetados, nivelación y apertura de calles, plazas y jardines; así como la conservación de las vías de comunicación municipales;

IX. Opinar sobre la ejecución de la obra pública municipal;

X. Vigilar el mantenimiento de los equipos y maquinaria destinada a la prestación de los servicios públicos;

XI. Elaborar y presentar al Ayuntamiento para su aprobación, en su caso, las iniciativas de reglamentos de su competencia; y,

XII. Las demás que le señale el Ayuntamiento, esta Ley u otras disposiciones aplicables.”

Como podemos ver, por disposición legal, corresponde a la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, participar prácticamente en todas las fases, de la planeación urbana municipal, desde la integración del Plan de Desarrollo Urbano Municipal, hasta recibir los Desarrollos, siendo esta una de las fases más importantes para la municipalización de éstos.

Sin embargo, el proceso de municipalización, no significa solamente la entrega formal del desarrollo, a fin de que el municipio preste los servicios básicos en términos de los artículos 14 y 276 que a la letra dicen:

“Artículo 14. *Los ayuntamientos tendrán las atribuciones siguientes:*

I. a la XVIII. ...

XIX. Municipalizar los Desarrollos, y en su caso, desarrollos en condominio cuando se hayan cubierto los requisitos previstos en este Código;

XX. a la XXXII. ...”

Artículo 276. *El Ayuntamiento además de las atribuciones señaladas en el artículo 14 de este Código, tendrá las siguientes:*

I. Prestar los servicios públicos municipales, a partir de la municipalización de los desarrollos, atendiendo a lo previsto en este Código.

Sino, también implica otras consecuencias como la liberación de las garantías otorgadas por el fraccionador, tal como lo señala la fracción IV del artículo 356.

Artículo 356. *Las resoluciones que emita la Dependencia Municipal o Ayuntamiento para cada una de las fases de autorización de un Desarrollo o desarrollo en condominio, autorizan a los fraccionadores a:*

I. a la III. ...

IV. La municipalización de un Desarrollo, y en su caso, desarrollo en condominio. A solicitar la liberación de las

garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del fraccionador; subsistiendo sólo las garantías contra vicios ocultos de las obras de urbanización, por un periodo de un año posterior a la municipalización.

Por tanto, la municipalización o recepción del bien, debe ser un acto jurídico consensuado, y decidido colegiadamente, donde la participación del Regidor en su calidad de integrante del ayuntamiento, es fundamental para que sea una pluralidad de opiniones la que determine y de fe que el fraccionador ha cumplido cabalmente con sus obligaciones y que a partir de ese momento corresponderá al Municipio, continuar brindando servicios que den satisfacción a las necesidad de los vecinos del desarrollo.

Razón por la cual consideramos, que quitar su participación en el proceso de entrega - recepción, evita que pueda realizar el seguimiento completo, tanto de los desarrollos, como de las obligaciones de los fraccionadores, cerciorándose de que efectivamente han cumplido con las obligaciones que les impone la normatividad aplicable.

Finalmente, el Decreto Legislativo 422, propone agregar un párrafo final al artículo 412 del Código, señalando que “cuando no se municipalice dentro de los plazos autorizados, el Ayuntamiento se hará cargo de los servicios referidos en el artículo 394, y en relación a las fracciones II y III del propio artículo, previo a la contratación del servicio con el Organismo Operador”.

Se considera que la adición que se pretende, es inadecuada e injusta, ya que favorecen y privilegian a los desarrolladores, deslindándolos de su responsabilidad de concluir satisfactoria y funcionalmente, las obras a las que está obligado, así como de brindar los servicios que por ley debe proporcionar, mientras no se haya municipalizado el desarrollo.

Es importante recordar que la obligación de brindar los servicios, hasta en tanto no se municipalice un desarrollo o desarrollo en condominio es del fraccionador, por tanto, no existe una razón real, debidamente fundamentada, para liberarlos de esa obligación, incluso, la propia norma jurídica plantea como una de las causas de ejecución de la garantía que deben dejar todos los desarrolladores, el incumplimiento de la obligación de brindar satisfactoriamente los servicios antes de la municipalización, según lo señalan los artículos siguientes del Código:

“**Artículo 394.** El fraccionador mientras no municipalice el Desarrollo, o en su caso, un desarrollo en condominio, estará obligado a:

- I. Prestar los servicios de vigilancia;
- II. Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;

III. Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado sanitario;

IV. Prestar con eficiencia el servicio de limpieza; y,

V. Cuidar y conservar las áreas verdes.”

Capítulo VI

De los Derechos y Obligaciones del Fraccionador

Artículo 391. El fraccionador gozará de los derechos y cumplirá con las obligaciones que le señalen este Código, otras disposiciones legales o la autorización correspondiente del Ayuntamiento para fraccionar.

Artículo 392. El infractor tendrá las obligaciones siguientes:

I. Cumplir con lo dispuesto en este Código, los programas de desarrollo urbano y las resoluciones del Ayuntamiento respectivo;

II. Ejecutar por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de urbanización que le correspondan de acuerdo al proyecto definitivo del Desarrollo o desarrollo en condominio que le haya autorizado el Ayuntamiento;

III. Mantener en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la Dependencia Municipal, hasta la conclusión de las obras de urbanización;

IV. Realizar y reportar de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización respectivas, de acuerdo al proyecto definitivo, y a las que en su caso, le sean solicitadas por la Dependencia Municipal. Los documentos originales de los reportes del laboratorio deberán anexarse a la bitácora;

V. Pagar en tiempo y forma, los derechos, impuestos, contribuciones u otros gravámenes que le correspondan de acuerdo a lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal;

VI. Cubrir los gastos de conservación, mantenimiento y operación de las obras de urbanización y de los servicios que le correspondan, por el periodo comprendido entre la ejecución de dichas obras y la municipalización del Desarrollo o desarrollo en condominio;

VII. Hacer por su cuenta, el trazo de los ejes de vías públicas comprendidos dentro del Desarrollo o desarrollo en condominio, así como el amojonamiento y lotificación de las manzanas, debiendo cuidar de la conservación de las mojoneas, incluyendo las de deslinde del terreno;

VIII. Entregar a la Dependencia Municipal informes mensuales del avance físico de las obras de urbanización, con base a la autorización definitiva y al calendario de obra autorizado. Asimismo, en los informes se deberá hacerse mención a las correcciones que en su caso, se hayan derivado de las observaciones comunicadas al fraccionador por los inspectores autorizados y adjuntar copia de los reportes de laboratorio que garanticen la calidad de los materiales empleados, durante el periodo de que se trate;

IX. Entregar los resultados de las pruebas de hermeticidad de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario;

X. Respetar los precios máximos de venta de los (sic) viviendas, departamentos, lotes, locales o unidades autorizados por el Ayuntamiento;

XI. Informar por escrito a la Dependencia Municipal, de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite en el Desarrollo o desarrollo en condominio;

XII. Respetar las servidumbres o las restricciones de compatibilidad de usos del suelo que existan o se le hayan fincado al Desarrollo o desarrollo en condominio;

XIII. Mantener en forma visible al público, en la caseta de ventas del Desarrollo o desarrollo en condominio, el precio autorizado sobre metro cuadrado de terreno urbanizado;

XIV. Forestar las áreas verdes y de donación, independientemente del destino final que se les pretenda otorgar; y,

XV. Durante el período de ejecución de las obras de urbanización del Desarrollo o desarrollo en condominio, mantener un residente en el lugar de las mismas, con carácter de representante debidamente autorizado, debiendo el fraccionador en todos los casos; informar por escrito a la Dependencia Municipal, el nombre del o los residentes que señalen para tal efecto.”

“Artículo 386. El Ayuntamiento, hará efectivas las garantías a que se refiere este Código, cuando el promovente:

I. No cumpla con el calendario de obra autorizado;

II. No se apege a las especificaciones y características de las obras fijadas en este Código y en la autorización definitiva;

III. No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan con motivo de la inspección realizada durante la ejecución de las obras; o,

IV. Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado antes de la municipalización.

Esta medida se aplicará una vez que habiendo impuesto las sanciones previstas en el artículo 443 de este Código y transcurrido el plazo razonable otorgado por la Dependencia Municipal para subsanar las observaciones, no se hubieran atendido.”

Por tanto, consideramos que ese descargo de responsabilidad que se intenta mediante la adición del párrafo último en cita, no abona al beneficio colectivo, sino por el contrario, atiende a intereses muy particulares.

Por lo anterior y considerando que los términos del Decreto analizado deben ser modificados para su eficaz aplicación en la realidad jurídica, no se considera viable su promulgación, hasta en tanto, se atiendan dentro del proceso legislativo las observaciones que han quedado previamente establecidas.

Lo antes señalado se hace de su conocimiento, con la finalidad de propiciar mayor certeza y seguridad jurídica sobre los asuntos de particular interés del Estado.

Sin otro particular, reitero a usted, la seguridad de mi distinguida consideración.

Morelia, Michoacán de Ocampo, a 30 de agosto de 2023.

ATENTAMENTE

ALFREDO RAMÍREZ BEDOLLA

GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

CARLOS TORRES PIÑA

SECRETARIO DE GOBIERNO

El 2 de agosto de 2023, el Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 47, 60 fracción XXIII, 62, 65 y 66 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, 3, 5, 6 y 9 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Michoacán de Ocampo, remitió observaciones al decreto legislativo 423, que consisten en lo siguiente:

OBSERVACIONES

“Única. Se observa el Decreto Legislativo Número 423, toda vez que algunas de las propuestas de reformas y adiciones contienen elementos contrarios a regulaciones vigentes y principios normativos en materia de desarrollo urbano y derechos humanos.

Por lo que ve a la reforma de las fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII del artículo 329 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, que establecen lo siguiente:

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 instalaciones para equipamiento urbano, y un cinco por ciento del área total del desarrollo como área verde, todo a favor del Ayuntamiento, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

II. En los conjuntos habitacionales urbanos de cualquier tipo. Las áreas que se destinen a vías públicas, el cinco por ciento del área total 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, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

III. En los fraccionamientos habitacionales suburbanos. Las áreas que se destinen a vías públicas, el cinco por ciento del área total 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, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

IV. En los fraccionamientos comerciales e industriales de cualquier tipo. Las áreas destinadas a vías públicas y el tres por ciento del área total para establecer única y exclusivamente obras instalaciones para equipamiento urbano y un tres por ciento del área total del desarrollo como área verde, todo a favor del Ayuntamiento, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

V. En los cementerios. Las áreas destinadas a vías públicas y el diez por ciento del área total del terreno a fraccionar lo que estipule el contrato de concesión correspondiente a favor del Ayuntamiento, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

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 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, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación.

VII. En el caso de condominios habitacionales y comerciales ele estructura horizontal, vertical o mixta en predios, el promovente deberá donar a favor del Ayuntamiento, el cinco por ciento del área total para el Ayuntamiento para establecer única y exclusivamente obras o instalaciones para equipamiento urbano y un cinco por ciento del área total del desarrollo como área verde a favor del Ayuntamiento; deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones

que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del resultante de la donación, y, ...

Que dicha reforma denota la intención del legislador de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad, estableciendo un mínimo de ajustes razonables que garanticen diversos derechos de las personas con discapacidad y adultos mayores.

Que dicha propuesta cumple parcialmente con la obligación impuesta a cada una de las entidades federativas del país para promover, proteger y asegurar el pleno ejercicio de los derechos humanos de las personas con discapacidad, de conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, los párrafos primero y segundo del artículo 1º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y 1 de la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad, que versan, respectivamente, de la siguiente forma:

“Artículo 9 –Accesibilidad– que “A fin de que las personas con discapacidad puedan vivir en forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida, los estados pene adoptarán medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales Estas medidas, que incluirán la identificación y eliminación de obstáculos y barreras de acceso, se aplicarán, entre otras cosas a: a) Los edificios, las vías públicas, el transporte y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas y lugares de trabajo.”

Y obliga, tanto al Poder Ejecutivo como al Legislativo, a tomar las medidas necesarias que aseguren la accesibilidad en los espacios públicos y espacios privados de uso público. La accesibilidad y la movilidad son derechos humanos que requieren de acciones afirmativas y de la protección del Estado mexicano.

“Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

...

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley. ...”

“Artículo 1. Las disposiciones de la presente Ley son de orden público, de interés social y de observancia general en los Estados Unidos Mexicanos.

Su objeto es reglamentar en lo conducente, el Artículo 1o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos estableciendo las condiciones en las que el Estado deberá promover, proteger y asegurar el pleno ejercicio de los derechos humanos y libertades fundamentales de las personas con discapacidad, asegurando su plena inclusión a la sociedad en un marco de respeto, igualdad y equiparación de oportunidades.

De manera enunciativa y no limitativa, esta Ley reconoce a las personas con discapacidad sus derechos humanos y mandata el establecimiento de las políticas públicas necesarias para su ejercicio.”

Por lo que al pretender reformar las fracciones de la I a la VII del artículo 329 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, el Legislativo Estatal esté dando parcialmente cumplimiento a la obligación impuesta dentro de los artículos plasmado en líneas anteriores, de garantizar los derechos humanos y libertades fundamentales de las personas con discapacidad, apegándose a las disposiciones establecidas en la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad.

Aunado a lo anterior, el artículo 4 de la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad, obliga a las autoridades a tornar las medidas necesarias para prevenir y corregir las situaciones en las que las personas con discapacidad sean tratadas directa o indirectamente menos favorable que las que no lo sean, señalando lo siguiente:

“Artículo 4. Las personas con discapacidad gozarán de todos los derechos que establece el orden jurídico mexicano, sin distinción de origen étnico, nacional, género, edad, o un trastorno de talla, condición social, económica o de salud, religión, opiniones, estado civil, preferencias sexuales, embarazo, identidad política, lengua, situación migratoria o cualquier otro motivo u otra característica propia de la condición humana o que atente contra su dignidad. Las medidas contra la discriminación tienen como finalidad prevenir o corregir que una persona con discapacidad sea tratada de una manera directa o indirecta menos favorable que otra que no lo sea, en una situación comparable.

Las medidas contra la discriminación consisten en la prohibición de conductas que tengan como objetivo o consecuencia atentar contra la dignidad de una persona, crear un entorno intimidatorio, hostil, degradante u ofensivo, debido a la discapacidad que ésta posee. ...”

Siendo importante resaltar que de los derechos humanos que en materia de desarrollo urbano cuentan las personas con discapacidad, es posible localizar el derecho a la accesibilidad universal y a la vivienda. Tal como lo establece el artículo 16 de la Ley General Para la Inclusión de las Personas con Discapacidad:

“Artículo 16. Las personas con discapacidad tienen derecho a la accesibilidad universal y a la vivienda, por lo que se deberán emitir normas, lineamientos y reglamentos que garanticen la accesibilidad obligatoria en instalaciones públicas privadas, que les permita el libre desplazamiento en condiciones dignas y seguras. Las dependencias y entidades competentes de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones que en materia de accesibilidad, desarrollo urbano y vivienda se establecen en la normatividad vigente.”

Derechos humanos que deben ser respetados tanto por los programas de vivienda del sector público como del sector privado, tal como lo establece el artículo 18 de la mencionada Ley General, que en su literalidad señala:

“Artículo 18. Las personas con discapacidad tienen derecho a una vivienda digna. Los programas de vivienda del sector público sector privado deberán incluir proyectos arquitectónicos de construcciones que consideren sus necesidades de accesibilidad. Las instancias públicas de vivienda otorgarán facilidades para recibir créditos o subsidios para la adquisición, redención de pasivos y construcción y/o remodelación de vivienda”

De lo anteriormente señalado, es importante resaltar que el respeto hacia los derechos humanos de cada individuo, no solamente recae en las autoridades de los diferentes órdenes de gobierno, sino también en los particulares, en otras palabras, recae en todas las personas físicas y morales, supuesto en el que se ubican los fraccionadores de los desarrollos o desarrollos en condominio, por lo que al conducirse y realizar sus actividades deberán realizarlo previniendo las violaciones de derechos humanos que en el desempeño de sus labores se puedan producir.

Por lo que, es correcto declarar que los desarrolladores deberán realizar sus actividades sin cometer discriminación para los ciudadanos con discapacidades. Tal como lo señala el anteriormente citado artículo 18 de la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad. Estableciendo en este artículo la obligación no solamente para que los programas de vivienda del sector público cuenten con

construcciones que consideren las diferentes necesidades de accesibilidad para las personas con discapacidad, sino también los del sector privado, respetando y promoviendo su derecho a la accesibilidad universal y a una vivienda digna.

De lo anteriormente señalado, se origina la obligación para los desarrolladores de incluir dentro de los diseños de los desarrollos, los ajustes razonables para que las personas con discapacidades puedan vivir y desplazarse en condiciones de igualdad, dignidad y seguridad. Obligación que se debe cumplir sin que medie recompensa o beneficio alguno por su cumplimiento, dado que no es una situación opcional sino obligatoria, por lo que no se debe establecer una exención en el cumplimiento de sus obligaciones para que le sea permitido donar un área menor a la ya definida para establecer equipamiento urbano y área verde en los desarrollos; por lo que no se encuentra legalmente justificada la exención al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante para la donación.

El respeto a los derechos humanos no debe ser premiado, sino vigilado en su cumplimiento, ello sin omitir mencionar, que es una situación en la que los individuos, al ser parte de esta sociedad, se ven obligados de facto a su respeto irrestricto. Aunado a que en la propuesta de reforma se pretende conceder una disminución a los desarrolladores de su obligación, previamente impuesta, para entregar áreas de donación en favor de los ayuntamientos y el Estado; reforma que de aprobarse en sus términos, permitiría la reducción de la extensión de las áreas de donación de los desarrollos o desarrollos en condominio, lo que se traduciría directamente en un daño para el derecho humano a un medio ambiente sano y a la salud, debido a que estas áreas son destinadas a la construcción de bienes de beneficio público y de uso general, tales como parques, áreas verdes, escuelas, centros de salud, y otros equipamientos urbanos; los cuales, tienen como propósito mejorar la calidad de vida de los habitantes y mitigar el impacto negativo ambiental que acarrea la construcción de un nuevo desarrollo, y que contribuyen al desarrollo ordenado y sostenible de las ciudades, materia de interés público en el desarrollo de las ciudades, por lo que no se deben permitir retrocesos en su protección y normatividad.

Sirviendo de apoyo para lo anterior lo establecido en el tercer párrafo del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual señala lo siguiente.

“La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación,

lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de efectuar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades, para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir, en perjuicio de la sociedad.”

Por lo que, en todo momento la propiedad privada deberá obedecer el interés público por encima del particular, y las regulaciones en la materia deberán procurar el beneficio social. Debiendo ser dictadas las adecuaciones correspondientes para preservar y restaurar el equilibrio ecológico ocasionado por la construcción de desarrollos.

Ha quedado precisado que de conformidad con el párrafo tercero del artículo 27 constitucional, el Estado tiene el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y, en consecuencia, podrá dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, para el caso que nos ocupa, de las áreas de donación, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Lo anterior en correlación con lo estipulado en los artículos 114 segundo párrafo, 297, ambos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo; y, artículo 169 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo, los cuales de manera expresa señalan que:

“Artículo 114. Los bienes inmuebles del Estado adquiridos mediante donación de desarrollos habitacionales, sólo podrán ser transferidos o enajenados a favor de los Ayuntamientos y entidades de la Administración Pública Estatal o Federal, debiendo destinar exclusivamente para los usos indicados para las áreas de donación en la Ley Orgánica Municipal.”

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

Las áreas de donación deberán destinarse a la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes. Las destinadas para áreas verdes serán entregadas forestadas por porte del fraccionador y las áreas destinadas para la construcción de equipamiento urbano se ajustarán a lo establecido en los programas efe desarrollo urbano correspondientes.

Las características que deberán cumplir las áreas de donación para equipamiento urbano son las siguientes:

I. Ubicarse dentro ele/ 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 aquellos 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. Con un mínimo de un frente a vialidades públicas principales;

V. Las vialidades que las circunden deberán contar con los servicios de infraestructura y urbanización especificados en el presente Código para el tipo y modalidad de desarrollo de que se trate, dentro de los cuales de manera enunciativa mas no limitativa se encuentran los siguientes: red de agua potable, red de alcantarillado sanitario y pluvial, guarniciones, banquetas, pavimento de espesor y calidad durable, electrificación, alumbrado público, nomenclatura, mobiliario urbano y forestación;

VI. Ser un polígono regular, con proporción del predio (ancho/largo) de 1:1 a 1:2, cualquier demérito por su forma o proporción deberá incrementarse en el porcentaje de donación;

VII. Pendiente topográfica del terreno similar a la promedio del desarrollo habitacional susceptible de aprovechamiento;

VIII. La posición en relación a la manzana, deberá ser preferentemente en la cabecera o manzana completa, de conformidad a la superficie y el uso que se le pretenda dar por parte del Ayuntamiento; y,

X. No se permitirán predios afectados por fallas geológicas, derechos federales como líneas de la Comisión Federal de

Electricidad, cuerpos de agua, carreteras, poliductos, zonas inundables, entre otros;

Las características que deberán cumplir las áreas de donación para áreas verdes son las siguientes:

I. Ubicarse dentro del conjunto habitacional, fraccionamiento habitacional de cualquier tipo, condominio con uso habitacional de estructura horizontal, vertical o mixto, los de uso comercial o industrial;

II. Preferentemente integrar un solo polígono;

III. Ubicarse preferentemente al centro geométrico del conjunto habitacional, fraccionamiento habitacional de cualquier tipo, condominio con uso habitacional de estructura horizontal, vertical o mixto, los de uso comercial o industrial;

IV. Con un mínimo de un frente a vialidades públicas principales;

V. Las vialidades que las circunden deberán contar con los servicios de infraestructura y urbanización especificados en este código para el tipo y modalidad del desarrollo del que se trate, dentro de los cuales de manera enunciativa mas no limitativa se encuentran los siguientes: red de agua potable, red de alcantarillado sanitario y pluvial, guarniciones, banquetas, pavimento de espesor y calidad durable, electrificación, alumbrado público, nomenclatura, mobiliario urbano y forestación;

VI. Ser un polígono regular, con proporción del predio (ancho/largo) de 1:1 a 1:3, cualquier demérito por su forma o proporción deberá incrementarse en el porcentaje de donación;

VII. La posición en relación a la manzana, deberá ser preferentemente en la cabecera o manzana completa;

VIII. Contar con construcción de banquetas perimetral e interior, con facilidades para personas con discapacidad.

IX. Contar con instalación de alumbrado perimetral e interior;

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

XI. Contar con instalación de bancas, una por cada 250 - doscientos cincuenta metros cuadrados de terreno y juegos infantiles, y;

XII. Entregarse forestadas con árboles nativos de la región de al menos 5 - cinco centímetros de grosor medidos a 1 - un metro de altura, los cuales se colocarán de acuerdo a las condiciones que la dependencia municipal correspondiente señale para garantizar su conservación y crecimiento observando factores como el inicio de la temporada de lluvias y la humedad del suelo necesaria para tal fin.

Para los efectos de la fracción que antecede, los ayuntamientos que no cuenten con una dependencia en la materia deberán coordinar acciones con la dependencia estatal correspondiente.

Los espacios jardinados que conformen una sección vial, tanto en andadores, camellones y banquetas, no se pueden

considerar como área de donación para área verde, a excepción de aquellos casos en que el diseño de estas áreas cumpla con las características y condiciones anteriormente señaladas.”

“Artículo 169. La compra, venia, donación, cesión o gravamen de bienes inmuebles municipales, requerirá de la aprobación de las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento. Las áreas verdes de donación que reciben los ayuntamientos, deberán ser espacios jardinados, la o el fraccionador tendrá la obligación de equiparlas para tales efectos en términos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, deberán ser incorporadas como áreas de uso común de dominio público. El Municipio será el responsable de protegerlas evitando cualquier invasión o uso distinto al establecido.

Los proyectos de construcción de obras de equipamiento urbano que se pretendan realizar en áreas de donaciones Estatales o Municipales, deberán contar con la aprobación mayoritaria de vecinas y vecinos del desarrollo que generó el área de donación, en los términos de la Ley de o la materia.”

Con lo anteriormente plasmado se acredita plenamente el carácter de interés público con el cual se ven revestidas las áreas de donación, por lo que éstas deben ser protegidas en pro de la ciudadanía; de igual forma dentro del citado artículo 297 se establecen las medidas de protección respecto de estos bienes inmuebles, medidas de protección que a su vez se ven contradichas en su naturaleza proteccionista con la propuesta de reforma mediante la cual se pretende privar de una porción de las áreas de donación que deben de entregar los fraccionadores.

Sin omitir mencionar que las áreas de donación constituyen un ingreso fiscal para el Estado y los municipios, pues de conformidad con el artículo 115, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, entre otros, por lo que disminuir los porcentajes que habrán de donarse en su favor, en adición a lo mencionado en párrafos anteriores, afectaría directamente el patrimonio del Estado y los municipios.

Por último, se observa la fracción IV del artículo 329, ya que establece la obligación de los fraccionamientos comerciales e industriales, de donar únicamente a favor de los Ayuntamientos, las áreas correspondientes, dejando fuera al Estado, el cual al igual que los Ayuntamientos, cuenta con demanda de necesidades propias en materia de desarrollo urbano, para la que es necesaria la recepción de un porcentaje de área de donación, dado que sin estos bienes inmuebles el Estado se vería menoscabado en su

capacidad para resolver las demandas sociales en materia de desarrollo urbano.

Por lo anterior y considerando que los términos del Decreto analizado deben ser modificados para su eficaz aplicación en la realidad jurídica. no se considera viable su promulgación, hasta en tanto, se atiendan dentro del proceso legislativo las observaciones que han quedado previamente establecidas.

Lo antes señalado se hace de su conocimiento, con la finalidad de propiciar mayor certeza y seguridad jurídica sobre los asuntos de particular interés del Estado.

Sin otro particular, reitero a usted, la seguridad de mi distinguida consideración.

Morelia, Michoacán de Ocampo, a 2 de agosto de 2023.

ATENTAMENTE

ALFREDO RAMÍREZ BEDOLLA
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

CARLOS TORRES PIÑA
SECRETARIO DE GOBIERNO

El 2 de agosto de 2023, el Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 47, 60 fracción XXIII, 62, 65 y 66 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, 3, 5, 6 y 9 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Michoacán de Ocampo, remitió observaciones al Decreto Legislativo 424, que consisten en lo siguiente:

OBSERVACIONES

Única. Para poder apreciar en su totalidad, el impacto que tiene reformar los artículos que conforman el Capítulo 1, del Título Octavo, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, denominado “De la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano”, para que ahora se llame, “De la Adquisición de Derechos para Potencialidad de Desarrollo Urbano”, es necesario conocer el contexto histórico de esta figura jurídica.

En nuestro Estado, la figura de la Potencialidad de Desarrollo Urbano, se introdujo en el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, el 26 de diciembre de 2007.

Considerando que antes de la publicación del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, no existían referencias sobre esta figura en Michoacán, es conveniente revisar los antecedentes a nivel nacional.

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. Específicamente con la publicación en el Diario Oficial de la Federación, del Acuerdo por el que se aprueba la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, de fecha 19 julio de 1988.

En dicho acuerdo, encontramos las consideraciones siguientes:

- *El Centro Histórico de la Ciudad de México es el perímetro territorial declarado como zona de monumentos históricos mediante Decreto Presidencial de fecha 9 de abril de 1980, donde se localiza la mayor parte del patrimonio urbano cultural de la Ciudad de México, que ha sido edificado a lo largo de las diferentes épocas de nuestra historia, en el que se ha realizado y se realiza el mayor número de actividades mezcladas de carácter económico, social y político; cuyas características estéticas e históricas lo reconocen como un patrimonio monumental de carácter mundial.*

- *Que dicho Centro Histórico es además el sitio donde se asientan los Poderes de la Unión, revistiéndolo como la zona de mayor importancia a nivel nacional, por lo que el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se propone su revitalización y la reactivación de su vida económica a través del denominado Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México, mismo que en cumplimiento a las políticas, estrategias y líneas de acción que determinan el Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988 y el Programa Nacional de Desarrollo y Vivienda tiene como tesis básicas:*

La reordenación del sistema vial y de transporte; la reutilización de los espacios públicos y de los inmuebles abandonados, así como el aprovechamiento intenso y racional de aquéllos con valor patrimonial arquitectónico; el impulso y fomento de las actividades económicas de dicho Centro; y la introducción de instrumentos de coordinación y concertación como incentivos para el rescate, restauración y salvaguarda del patrimonio arquitectónico de la Ciudad.

- *Que la zona donde se localiza el mencionado Centro Histórico cuenta con la infraestructura y servicios suficientes para considerarle una potencialidad funcional de desarrollo, equivalente a una intensidad de construcción de seis veces el área del terreno (6.00 v.a.t.), con la salvedad de que no es permisible la construcción de esa potencialidad en la zona por tratarse de un perímetro declarado de valor histórico con una intensidad de construcción de tres y media veces el área del terreno (3.5 v.a.t.) y hasta 12.00 metros o cuatro*

niveles de altura sobre nivel de banqueteta para salvaguardar las características de su contexto ambiental. Lo cual, sin embargo, no la excluye de ser motivo de la reposición de sus valores integrales y funcionales como parte de la Ciudad, mediante la autorización de transferencia de la intensidad de construcción excedente en beneficio de los inmuebles en ella localizados.

- *Para los efectos de lo dispuesto en dicho Acuerdo, se promoverá la constitución de un fideicomiso privado de inversión creciente a la tasa de interés más alta posible, para la captación y aplicación de recursos financieros para el Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México.*

Como notamos, la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, consiste en la transferencia de los privilegios de construcción que tienen los propietarios de una zona llamada “emisora”, quienes no puede ejercer el potencial de construcción que la abundancia de servicios zonales les permite, por la prohibición a la demolición de edificios históricos. Los privilegios o potencial de crecimiento no usado, pueden ser transferidos a propietarios en una zona “receptora”, que requieren una autorización del gobierno para alcanzar una densidad de construcción mayor a la que originalmente les autoriza la normativa urbanística, porque hay demanda de espacio inmobiliario por las ventajas de localización que representa.

El objetivo fundamental con la transferencia de esa potencialidad o densidades en términos técnicos, es que se garantice la restauración de edificios históricos y se impulse el desarrollo urbanístico de la zona emisora.

En términos aún más claros, la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, apareció debido a la presión por construir edificios más altos en zonas muy activas de la ciudad que tenían una norma de densidad menor que lo que demandaba el mercado inmobiliario, a cambio de que los recursos obtenidos de la transferencia se aplicaran al rescate del centro histórico.

De lo anterior tenemos que, el Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, es un instrumento de fomento que permite ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados, que le correspondan a un predio, según la normatividad vigente aplicable, en de un tercero, sujetándose a las disposiciones en materia de desarrollo urbano y vivienda.

De ahí que, el gobierno del Distrito Federal, actualmente CDMX, expidiera las Normas Generales de Ordenación, mismas que regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano y el impulso de la vivienda de interés social y popular.

Es importante entender el cúmulo de conceptos que rodean a la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, ya que son parte fundamental de ésta.

Zonificación es el acto de establecer zonas en una cierta área. El concepto alude a dividir un territorio en diferentes sectores, constituidos a partir de determinados criterios, pueden ser zonas residenciales, zonas comerciales, zonas industriales, etc. En cada zona rigen permisos particulares para el desarrollo de actividades y el uso del suelo. A través de la zonificación se define qué tipo de construcciones pueden levantarse en cada zona y qué destino se les puede dar a los inmuebles.

Las zonas o áreas emisoras, son las que transmiten los derechos excedentes, aquellas en las cuales sus predios, no usan en forma óptima su potencial urbano, conforme a cada programa de desarrollo urbano, pueden estar incluidos cerros, zonas inundables, predios en condiciones de suelo o pendiente adversos para el desarrollo urbano, en ubicaciones con vibraciones, con infraestructura, equipamiento, o edificaciones con valor histórico, arquitectónico o patrimonial, o predios dedicados a servicios ambientales que imposibilitan o hacen incosteable su edificación.

Las zonas o áreas receptoras, son las que reciben los derechos excedentes, aquellas en las cuales sus predios, podrán recibir el potencial urbano de otros predios y, con ello, incrementar la intensidad de construcción en función de los derechos obtenidos por la transferencia y con base en la zonificación consignada en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano que corresponda.

Las áreas de conservación patrimonial, son las que tienen valores históricos, arqueológicos, artísticos y típicos o que forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que, sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieran atención especial para mantener y potenciar sus valores, en congruencia con la legislación aplicable al caso.

La densidad de vivienda, se expresa como la relación entre el número de viviendas y la superficie de calles por hectárea. Por ejemplo, en una subdivisión donde cada vivienda tiene una superficie de 900 m², la densidad de viviendas es de 11 viviendas/hectárea.

La densidad de construcción, puede medirse en metros cuadrados construidos, consiste en el número de viviendas que pueden construirse en un predio de una superficie determinada, y se relaciona directamente con el Coeficiente de Uso de Suelo.

El Coeficiente de Ocupación de Suelo, también llamado COS, urbanamente funciona para que cada vivienda cuente con espacios abiertos suficientes para no generar una

densidad o hacinamiento de fincas en un espacio reducido. Además de que genera un mayor orden y permite una reglamentación más estricta. Este coeficiente indica el área de terreno donde se puede desplantar (ocupar) el edificio, el resto debe dejarse libre de edificación.

En términos simples, indica que tanta área del terreno puede construirse y que tanto debe quedar libre.

El Coeficiente de Utilización de Suelo, también llamado CUS, establece el total máximo permitido de metros cuadrados construidos en un proyecto. Para obtenerlo se multiplica la superficie de desplante obtenida con el COS, por el número de niveles permitidos, todo ello entre la superficie total del terreno.

En términos simples, indica el número de niveles que pueden construirse dentro de un predio.

Con los anteriores conceptos estamos en posibilidades de entender en su totalidad la magnitud de la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, y todos los valores o conceptos que se tienen que conjugar para poder determinar la densidad que puede transferir un predio emisor a un predio receptor.

Para ejemplificar uno de los supuestos de cómo opera la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, podemos señalar el siguiente caso hipotético:

El propietario de un edificio en el Centro Histórico o en cualquier otra zona que sea señalada como zona emisora, está sujeto a dos limitantes: la primera, una densidad de construcción, digamos hasta 6,000 m² la segunda, una prohibición a la demolición del edificio, digamos de 2,500 m²; debido a su valor histórico.

El propietario del edificio en la zona emisora, puede transferir el privilegio de construir 3,500 m² que no puede ejercer, a otro propietario en otra zona de la ciudad, pero clasificada por la autoridad como zona receptora. El propietario del edificio receptor, quien tiene autorizada una densidad de construcción de 4,000 m² le compra al propietario del edificio emisor 3,500 m² para construir por encima de lo permitido, ya que la demanda inmobiliaria en la zona es de 7,500 m².

El supuesto básico es que, el propietario de un terreno al que sólo se le permite cierta densidad de construcción, y que desea construir más de lo autorizado, pues esa es la demanda de espacio inmobiliario de la zona, requiere comprar un terreno vecino igual al suyo para construir lo que le faltaría, y satisfacer la demanda.

Así pues, con la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, el propietario del predio receptor, puede

construir más niveles sobre el predio que ya posee, sin necesidad de adquirir otro, y el ahorro que le significa el no comprar ese otro predio, se destina a fomentar el desarrollo de la zona emisora.

El Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, fue replicado en nuestra entidad federativa con su incorporación al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo en el 2007. Este sistema se compone de los mismos elementos básicos y fundamentales, y persigue los mismos fines para los cuales fue creado en la capital del País.

Ahora bien, considerando el contexto y lo señalado en líneas anteriores, estamos en condiciones de analizar el caso particular del Decreto Legislativo 424, con el cual se reforman los artículos que integran el Capítulo 1, del Título Octavo, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, denominado “De la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano”.

El Decreto Legislativo Número 424, inicialmente cambia la denominación del Capítulo “De la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano” a “De la Adquisición de Derechos para Potencialidad de Desarrollo Urbano”. Como se nota, se pretende sustituir el concepto de transferencia por el de adquisición de derechos.

La Real Academia Española, define transferir como, “pasar o llevar algo desde un lugar a otro”, así como “ceder a otra persona el derecho, dominio o atribución que tiene sobre algo”, del mismo modo, define adquirir como, “hacer propio un derecho o cosa que a nadie pertenece o que se transmite a título lucrativo u oneroso, o por prescripción”. La adquisición significa en términos generales la incorporación de una cosa o de un derecho a la esfera patrimonial de una persona.

Entonces, podemos entender, que el espíritu de la transferencia, es la iniciativa que tiene un sujeto que posee algo, de cederlo a otra persona. Mientras que el objetivo de la adquisición es hacerse de una cosa valiéndose de cualquier medio.

En ese tenor, si se sustituye el término transferencia por el que adquisición, se atenta fundamentalmente contra el espíritu con el cual fue creada en primera cuenta la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, que es, el que las áreas de emisión, quienes no pueden aprovechar la totalidad de su potencia, a través de la cesión, cuenten con recurso para fomentar el desarrollo de la zona en la que se encuentran.

Así, al ahora llamarse adquisición de derechos, se deja ver que el objetivo central no es fomentar el desarrollo de las áreas de emisión, sino potenciar de todas las formas posibles

las áreas de recepción, señalándoles un procedimiento específico para que sigan creciendo aún contra las limitantes de densidades que señalen los programas.

De igual modo, se enviaría un mensaje confuso a la población de nuestro Estado, ya que podría entenderse que al haber una adquisición de derechos a título lucrativo, no hay límites para el crecimiento desmedido, y que cualquiera que desee enajenar derechos de potencialidad, y cuente con el recurso suficiente para hacerlo, podrá adquirirlos dejando de observar las reglas de ordenamiento territorial.

El artículo 168 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, actualmente se compone de los cuatro párrafos siguientes:

“Artículo 168. *El sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano será aplicable en el territorio del Estado de Michoacán, de acuerdo a las disposiciones de los programas de centro de población, como instrumento de fomento para el cumplimiento de las políticas y estrategias contenidas en los mismos.*

A través de la transferencia de potencialidad de desarrollo urbano, el propietario de un predio contenido en un programa de centro de población y cuyos coeficientes de ocupación del suelo y densidades, no se encuentran cubiertos en su totalidad, puede transferir las partes de coeficientes o densidades no utilizadas, a otro predio aledaño en la zona como receptor.

Los predios emisores podrán estar contruidos o no; utilizando la totalidad o parte de uno o varios de sus coeficientes o densidades, pero la transferencia solo podrá realizarse mediante autorización expresa de la dependencia municipal y por una sola ocasión.

La transferencia de potencialidades no concede cambio de densidad de población ni intensidad de ocupación o uso a los predios emisores o receptores o a las zonas en que se encuentren.”

Haciendo una interpretación de lo señalado por este artículo, podemos sintetizar que el párrafo primero se encarga de establecer el sistema de transferencia de potencialidad en el Estado, de acuerdo a las disposiciones que señalen los programas de centro de población; que el párrafo segundo, establece de manera genérica los requisitos que debe cumplir el predio emisor para transferir su potencial de desarrollo al predio receptor; que el tercer párrafo, señala una limitante para los predios emisores, quienes sólo podrán transferir por autorización de la autoridad municipal y por una ocasión; y, que el cuarto párrafo señala que la transferencia de potencialidad no es una modificación a los límites impuestos.

Por su parte, el Decreto Legislativo Número 424, reforma los dos primeros párrafos y deroga los párrafos tercero y cuarto, en los términos que a continuación se señalan:

“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 /os programas municipales, programa municipal, programa de centro de población, programa parcial o programa sectorial, como instrumento de fomento para el cumplimiento de /as 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 /as propias reglas establecidas en cada programa de desarrollo urbano.”

Como se aprecia, la modificación al artículo 168, consiste básicamente en 3 puntos torales:

1. Cambiar el concepto de transferencia de potencialidad por el de adquisición de derechos para la potencialidad, y que el Sistema de Potencialidad de Desarrollo, ya no sea regulado solamente por los programas de centro de población, sino además por el municipal, los municipales, parciales y sectoriales.
2. Suprimir la figura de los predios emisores.
3. Eliminar la disposición que da claridad, sobre que la potencialidad de desarrollo no es una modificación a los límites de densidad de población y de intensidad establecidos en el programa respectivo.

Como ya se había mencionado en párrafos anteriores, el cambiar el concepto de transferencia por el de adquisición, atenta contra el espíritu con el cual fue creado la potencialidad de desarrollo, centrándose ahora en el crecimiento desmedido de las zonas de recepción a cualquier costo.

El argumento de que la reforma propuesta por el Decreto Legislativo Número 424, se centra en el crecimiento desmedido de las zonas de recepción a cualquier costo, cobra fuerza y validez si notamos que se suprime abiertamente la figura de las zonas, áreas o predios emisores, enfocándose solamente en potenciar los coeficientes de ocupación de suelo, de utilización de suelo y densidades, tal como se aprecia en la reforma a los artículos 168 y 169.

Bajo esa tesitura, se deja de lado la dinámica de emisor - receptor en donde los coeficientes no cubiertos en su

totalidad podían transferirse a otro predio en la misma medida, atentando directamente contra el equilibrio en el crecimiento y la redensificación, para dar paso a un crecimiento desmedido, desmesurado y selectivo, donde sólo se vean beneficiadas ciertas zonas del municipio.

Por ende, eliminar los párrafos en los cuales se establecen restricciones a la transferencia de potencialidad, la que solo puede darse en una sola ocasión, y ello no significa un cambio en los límites de densidad o intensidad, deja abierta la posibilidad nuevamente al crecimiento desmedido, desmesurado y selectivo, donde sólo se vean beneficiadas ciertas zonas del municipio.

Al suprimir la existencia de los predios emisores, se impide la creación del padrón de predios emisores de potencialidad de desarrollo urbano, y permite que potencialmente cualquier predio que cumpla con las características que señale alguno de los múltiples programas que ahora regularán la potencialidad de desarrollo urbano, pueda ser emisor de su potencialidad de desarrollo, alejando de éstos el crecimiento, la infraestructura y el desarrollo urbano.

Todo lo anterior, representa un atentado contra lo dispuesto por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, misma que establece en su artículo 4 que, la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los principios de política pública.

Dentro de tales principios se encuentran, el Derecho a la propiedad urbana, el cual consiste en garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el Estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y las leyes aplicables, principio que se violaría, cuando se adquieran los derechos de potencialidad de una zona, sin garantizar el mejoramiento de ésta y al eximir de su responsabilidad de reciprocidad a los predios receptores.

También encontramos el principio de coherencia y racionalidad, el cual se refiere a adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales, principio que también se vería vulnerado al tener zonas en retraso urbano constante al despojadas de su potencial de desarrollo, y zonas de crecimiento desmedido las adquirentes de ese potencial, afectando gravemente el equilibrio y la armonía en el diseño urbano.

En refuerzo de lo anterior, la propia Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establece en sus artículos 11 y 51 que corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven, asimismo, establecen que, los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y establecerán la zonificación correspondiente, igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros.

Puntualmente la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, señala que se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad, disposición, que de publicarse en los términos que se encuentra el Decreto Legislativo Número 424, también se vería atacada.

Así pues, en términos claros, la Ley impone como obligación, que se asegure que el desarrollo urbano, sea responsable y equitativo en beneficio de la sociedad, no desmedido, en beneficio solamente de una zona de los centros de población, desatendiendo y aislando a otras zonas, cuya potencialidad de desarrollo sea adquirida, privando a los ciudadanos de servicios suficientes y de calidad.

El Decreto Legislativo Número 424, específicamente en la reforma al artículo 170, en su segundo párrafo, suprime la participación de la Comisión Municipal en la resolución con la cual se autorizan los coeficientes que han de aplicarse a la transferencia de potencialidad de desarrollo.

Actualmente el artículo 170 señala, “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 receptor, para lo cual deberá contar con la opinión de la Comisión Municipal.”

Conforme a lo dispuesto por el artículo 28 Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano, se integran de la siguiente manera:

“Artículo 28. Las comisiones municipales de los municipios de Apatzingán, Hidalgo, La Piedad, Lázaro Cárdenas, Morelia, Uruapan, Zacapu, Zamora y Zitácuaro, se podrán integrar por los miembros permanentes siguientes:

- I. Un Presidente, que será el Presidente Municipal;
- II. Un Secretario Técnico, que será el titular de la Dependencia Municipal relacionada con el desarrollo urbano;
- III. Los regidores titulares de las comisiones de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Ecología, y Planeación, Presupuesto y Desarrollo del Ayuntamiento;
- IV. Tres vocales, designados por la totalidad de los Jefes de Tenencia del Municipio correspondiente,
- V. Tres vocales, electos entre los encargados del orden del municipio correspondiente;
- VI. Once vocales sociales, representantes de las cámaras, colegios de profesionistas, asociaciones, instituciones académicas y de investigación, organizaciones de los sectores privado, social y concesionarios del transporte público.

En el resto de los municipios del Estado, para los efectos de los regidores y vocales previstos en las fracciones 111, IV, V y VI, se podrán integrar respectivamente, por un regidor, un jefe de tenencia, un encargado del orden y cinco vocales sociales o privados.”

Asimismo, el artículo 34 del propio Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, le señala como atribuciones entre otras, a las Comisiones Municipales la de Opinar sobre la transferencia de potencialidades de predios; por lo tanto, el quitar la participación de la Comisión Municipal, en los términos que se encontraba, atenta contra lo dispuesto por el propio Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, en el artículo 34, fracción V.

Además, el suprimir la participación de la Comisión Municipal como órgano colegiado, en la toma de decisiones de transferencia de potencialidad de desarrollo, atenta contra los derechos de todos los ciudadanos del municipio de sobre que la planeación del desarrollo urbano, sea racional, viable y sustentable, tal como lo señala el artículo 7 Ter, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

Por otro lado, la reforma al artículo 170, señalada en el Decreto Legislativo Número 424, establece que las operaciones de potencialidad de desarrollo, deberán inscribirse en el Registro Municipal de Desarrollo Urbano, a cargo del Instituto Municipal de Planeación, lo cual significará un problema operativo para aquellos municipios que no cuentan con un Instituto Municipal de Planeación.

Finalmente, el Decreto Legislativo Número 424, reforma el artículo 171, el cual actualmente se encuentra en los

términos siguientes, “Quienes lleven a cabo operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, deberán donar al Ayuntamiento un diez por ciento de dicha potencialidad, para el fomento del desarrollo urbano de la ciudad, en /os términos que señalen los reglamentos municipales; a excepción de los ubicados en suelo de conservación y áreas patrimoniales, cuyo porcentaje se aplicará para su rehabilitación, mejoramiento y conservación”.

Ahora, se pretende que el artículo 171, establezca lo siguiente, “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, die/Jo ingreso deberá ser utilizado para el fomento del desarrollo urbano municipal.”

Como se observa, se sustituye la donación del 10% diez por ciento de la potencialidad, por el pago de derechos, con lo cual, nuevamente se manda un mensaje confuso a la ciudadanía, donde los predios receptores, no se desprenden de ningún porcentaje de densidad ni de intensidad, en los coeficientes de COS y CUS.

El hecho de que ahora, los predios receptores puedan pagar una cantidad que aparentemente se utilizará en el fomento al desarrollo municipal, deja ver que estarían aprovechándose ventajosamente cuando la potencialidad de desarrollo fuera transferida de los suelos de conservación y áreas patrimoniales, esto es así, porque sólo basta pagar una cierta cantidad de dinero, que no será usada en la rehabilitación, mejoramiento y conservación, de los suelos de conservación y áreas patrimoniales, como lo establece la normativa actual.

Por lo tanto, no se justifica el que, se sustituya ese 10% de la potencialidad de desarrollo, por una cantidad de dinero, y menos si tomamos en consideración que el suelo es un recurso fundamental para cualquier ciudad, después de su población.

El suelo habitable es finito y no se deprecia, éste puede ser utilizado y explotado ampliamente, así como desarrollado en múltiples formas. Se podría decir entonces que el suelo es un recurso que por su naturaleza conlleva un valor, ya que puede ser habitado, rentado y vendido.

El valor de un terreno actualmente se ve afectado por los planes de desarrollo urbano metropolitanos y los planes parciales municipales. Estos planes crean ventajas o desventajas de valor sobre la tierra y su precio se fija en el mercado con relación a estas expectativas.

Por ello, no es justo socialmente, determinar que una cantidad de dinero actual, sustituye equitativamente el porcentaje de potencialidad de desarrollo, que tienen la obligación de donar los predios con el actual sistema de transferencia de potencialidad.

Finalmente, no debemos perder de vista que, las normas que determinen la Tránsito de Potencialidad de Desarrollo, deben garantizar como prioridad a cada vivienda que se construya usando este beneficio, el contar con espacios abiertos suficientes para no generar una densidad o hacinamiento en un espacio reducido. Evitando no sólo el crecimiento desmedido de edificios, susceptibles de desastres, sino evitando la sobrepoblación de estas edificaciones, vulnerando el derecho a un espacio digno de quienes los habitan.

Por todas estas consideraciones, y reconociendo la importancia y trascendencia que tiene para la sociedad michoacana la materia del desarrollo urbano, y considerando que los términos del Decreto analizado, deben ser modificados para su eficaz aplicación en la realidad jurídica, no se considera viable su promulgación, hasta en tanto, se atiendan dentro del proceso legislativo las observaciones que han quedado previamente establecidas.

Lo antes señalado se hace de su conocimiento, con la finalidad de propiciar mayor certeza y seguridad jurídica sobre los asuntos de particular interés del Estado.

Sin otro particular, reitero a usted, la seguridad de mi distinguida consideración.

Morelia, Michoacán de Ocampo, a 2 de agosto de 2023.

ATENTAMENTE

ALFREDO RAMÍREZ BEDOLLA
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

CARLOS TORRES PIÑA
SECRETARIO DE GOBIERNO

Quinto. En sesión del Pleno del H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, del 14 de septiembre de 2023, se dio lectura a las observaciones de los Decretos Legislativos 422, 423 y 424, realizadas por el Gobernador del Estado de Michoacán de Ocampo, mismas que fueron turnadas a esta Comisión el 21 de septiembre de 2023 para su estudio, análisis y dictamen. En consecuencia, en términos de lo establecido en el numeral 37, fracción V, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, esta Comisión, procede a pronunciarse nuevamente sobre

la cuestión dictaminada anteriormente, atendiendo parcialmente a las observaciones realizadas por el Titular del Ejecutivo del Estado.

Así entonces, de acuerdo con el estudio y análisis realizado por esta Comisión, se llegó a las siguientes

CONSIDERACIONES

El Congreso del Estado es competente para legislar, reformar 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 de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda es competente para analizar, conocer y dictaminar las iniciativas de Decreto, conforme a lo establecido en el artículo 75 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo.

A las Comisiones dictaminadoras les corresponde examinar y emitir un nuevo Dictamen de las Minutas con proyecto de Ley o de Decreto con observaciones, conforme a los términos establecidos en el artículo 275 la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo.

Las y los Diputados integrantes de esta Comisión dictaminadora, una vez analizadas las observaciones realizadas por el Titular del Ejecutivo del Estado, y contrastándolas con el contenido de los Decretos Legislativos respectivos y que son objeto de dichas observaciones, llegamos a las siguientes conclusiones que a continuación se indican.

1. Con respecto nombre del Título Octavo, Capítulo 1, se acepta la observación del Ejecutivo, en el sentido de:

En ese tenor, si se sustituye el término transferencia por el que adquisición, se atenta fundamentalmente contra el espíritu con el cual fue creada en primera cuenta la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, que es, el que las áreas de emisión, quienes no pueden aprovechar la totalidad de su potencia, a través de la cesión, cuenten con recurso para fomentar el desarrollo de la zona en la que se encuentran.

El Decreto Legislativo 424 que modifica el nombre del título octavo y el nombre del capítulo I, a la letra dice:

TÍTULO OCTAVO
DEL FOMENTO AL DESARROLLO URBANO

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

Y atendiendo las observaciones del Ejecutivo debe decir, conforme al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán vigente:

TÍTULO OCTAVO
DEL FOMENTO AL DESARROLLO URBANO

Capítulo I
De la Transferencia de Potencialidad
de Desarrollo Urbano

2. Con respecto al artículo 168, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán, se acepta parcialmente la observación del Ejecutivo.

El Decreto Legislativo 424 reforma el párrafo primero y segundo y deroga los párrafos tercero y cuarto, y establece que:

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.

Atendiendo parcialmente las observaciones del Ejecutivo, se reforma el primer párrafo, el párrafo segundo no se reforma y los párrafos tercero y cuarto no se derogan, por lo que quedaría como sigue:

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 transferencia de potencialidad de desarrollo urbano, el propietario de un predio contenido en

un programa de centro de población y cuyos coeficientes de ocupación del suelo y densidades, no se encuentran cubiertos en su totalidad, puede transferir las partes de coeficientes o densidades no utilizadas, a otro predio aledaño en la zona como receptor.

Los predios emisores podrán estar contruidos o no; utilizando la totalidad o parte de uno o varios de sus coeficientes o densidades, pero la transferencia solo podrá realizarse mediante autorización expresa de la dependencia municipal y por una sola ocasión.

La transferencia de potencialidades no concede cambio de densidad de población ni intensidad de ocupación o uso a los predios emisores o receptores o a las zonas en que se encuentren.”

Se reforma el primer párrafo atendiendo a las definiciones establecidas en el artículo 2 fracciones XV, XVI, XVII, XVIII y XIX, en el artículo 12 fracciones I y II, y en el artículo 13 fracciones I y III y correlativos del Código vigente, que dan facultades al Ejecutivo y a la Secretaría de Desarrollo Urbano de ordenar, publicar, formular y aprobar los programas de desarrollo urbano estatal, regionales y sectoriales, vigilando su congruencia con el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, esta reforma homologa la vigilancia y participación del Ejecutivo en el sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano. Lo anterior para darle sustento legal a lo observado por el Ejecutivo en el sentido de:

1. Cambiar el concepto de transferencia de potencialidad por el de adquisición de derechos para la potencialidad, y que el Sistema de Potencialidad de Desarrollo, ya no sea regulado solamente por los programas de centro de población, sino además por el municipal, los municipales, parciales y sectoriales.

Los párrafos segundo, tercero y cuarto no se derogan ni reforman y prevalece lo establecido en el Código vigente.

Atendiendo así, la observación contenida en el párrafo siguiente:

El argumento de que la reforma propuesta por el Decreto Legislativo Número 424, se centra en el crecimiento desmedido de las zonas de recepción a cualquier costo, cobra fuerza y validez si notamos que se suprime abiertamente la figura de las zonas, áreas o predios emisores, enfocándose solamente en potenciar los coeficientes de ocupación de suelo, de utilización de suelo y densidades, tal como se aprecia en la reforma a los artículos 168 y 169.

3. En relación al artículo 169 que, en el Decreto Legislativo 424, reforma su párrafo primero, las fracciones I y II y deroga la fracción III, y que textualmente establece que:

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.

Se aceptan las observaciones realizadas al mismo por el Ejecutivo, y dicho artículo debe decir, conforme al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán vigente:

Artículo 169. *Las operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano se sujetarán a las siguientes modalidades:*

I. Las áreas emisoras y receptoras de transferencia, será las que definan los programas de centro de población y parciales;

II. Las áreas de conservación patrimonial y acciones de conservación, serán exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo, con el propósito de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas; y,

III. Los predios receptores de transferencia solamente podrán recibir el potencial de desarrollo de, otros predios ubicados en la misma zona, con el mismo uso del suelo e intensidad de uso u ocupación, con base en los programas de centro de población y parciales de la zona de que se trate.

Atendiendo de esta manera las observaciones al respecto del presente artículo:

El argumento de que la reforma propuesta por el Decreto Legislativo Número 424, se centra en el crecimiento desmedido de las zonas de recepción a cualquier costo, cobra fuerza y validez si notamos que se suprime abiertamente la figura de las zonas, áreas o predios emisores, enfocándose solamente en potenciar los coeficientes de ocupación de suelo, de utilización de suelo y densidades, tal como se aprecia en la reforma a los artículos 168 y 169.

4. Con respecto a lo observado en el artículo 170, que originalmente en el Decreto Legislativo 424 el primero segundo y tercer párrafo, como sigue:

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.

Respecto a la figura de los Institutos Municipales de Planeación el Ejecutivo Estatal observa que:

Por otro lado, la reforma al artículo 170, señalada en el Decreto Legislativo Número 424, establece que las operaciones de potencialidad de desarrollo, deberán inscribirse en el Registro Municipal de Desarrollo Urbano, a cargo del Instituto Municipal de Planeación, lo cual significará un problema operativo para aquellos municipios que no cuentan con un Instituto Municipal de Planeación.

La finalidad de dichas reformas es fomentar la transparencia, y llevar un mejor control de los predios emisores y receptores de potencialidad y evitar su duplicidad, en éste sentido se incluyen todos los planes de desarrollo urbano definidos por el Código de Desarrollo Urbano y la participación del Ejecutivo en los mismos como ya se mencionó anteriormente hacen referencia a las definiciones establecidas en el artículo 2 fracciones XVI, XVII, XVII y XIX, en el artículo 12 fracciones I y II, y en el artículo 13 fracciones I y III y correlativos del Código vigente.

Es obligación de los Ayuntamientos contar con un Instituto Municipal de Planeación, lo cual queda

definido en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo, el artículo 40, inciso b), fracción IV que menciona que:

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

(...)

b). *En materia de Administración Pública:*

IV. Constituir y supervisar el funcionamiento del Instituto Municipal de Planeación, que tendrá las funciones del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal;

Los capítulos XXXVI y XXXVII de la misma Ley Orgánica Municipal establecen las generalidades del Instituto Municipal de Planeación, así como su vinculación con los Consejos Ciudadanos de Planeación de Desarrollo Municipales, lo que abona aún más a la transparencia de los procesos si se le da participación en el registro de las operaciones de potencialidad.

Se homologa la definición del artículo 47 quinquies, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo que define a la figura de los Institutos Municipales de Planeación o el área encaminada a la planeación estratégica y gestión del desarrollo urbano en el territorio Municipal, en caso de no contar con él, atendiendo la observación del Ejecutivo de que no todos los municipios cuentan con Institutos Municipales de Planeación.

Con respecto a la observación del Ejecutivo de no suprimir la figura de Comisión Municipal en el segundo párrafo del artículo 170, se acepta, por lo cual se atiende la observación siguiente:

Asimismo, el artículo 34 del propio Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, le señala como atribuciones entre otras, a las Comisiones Municipales la de Opinar sobre la transferencia de potencialidades de predios; por lo tanto, el quitar la participación de la Comisión Municipal, en los términos que se encontraba, atenta contra lo dispuesto por el propio Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, en el artículo 34, fracción V.

Además, el suprimir la participación de la Comisión Municipal como órgano colegiado, en la toma de decisiones de transferencia de potencialidad de desarrollo, atenta contra los derechos de todos los ciudadanos del municipio de sobre que la planeación del desarrollo urbano, sea racional, viable y sustentable, tal como lo señala el artículo 7 Ter, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

Por los argumentos antes expuestos, se atienden parcialmente las observaciones del Ejecutivo, prevaleciendo el texto del primer párrafo del Código de Desarrollo Urbano vigente y reformando los párrafos segundo y tercero, quedando como sigue:

Artículo 170. *Quienes adquieran las potencialidades de desarrollo autorizadas, podrán incrementar la intensidad de construcción, ocupación y densidad de población de sus predios o inmuebles, exclusivamente en la misma proporción de los derechos obtenidos por la transferencia.*

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 transferencia de potencialidades de desarrollo urbano. 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 receptor, para lo cual deberá contar con la opinión de la Comisión Municipal.

Las operaciones de transferencia autorizadas, deberán consignarse en el programa correspondiente y se inscribirán en el Registro Municipal de Programas de Desarrollo Urbano a cargo de los Institutos Municipales de Planeación o del área encaminada a la planeación estratégica y gestión del desarrollo urbano en el territorio Municipal 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 a los Institutos Municipales de Planeación o al área encaminada a la planeación estratégica y gestión del desarrollo urbano en el territorio Municipal sobre los registros de estas...

5. En relación a las observaciones del Ejecutivo al artículo 171 del Decreto Legislativo 424, que se transcribe a continuación:

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.*

Dichas observaciones se refieren a:

Finalmente, el Decreto Legislativo Número 424, reforma el artículo 171, el cual actualmente se encuentra en los términos siguientes, “Quienes lleven a cabo operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano,

deberán donar al Ayuntamiento un diez por ciento de dicha potencialidad, para el fomento del desarrollo urbano de la ciudad, en /os términos que señalen los reglamentos municipales; a excepción de los ubicados en suelo de conservación y áreas patrimoniales, cuyo porcentaje se aplicará para su rehabilitación, mejoramiento y conservación.

Ahora, se pretende que el artículo 171, establezca lo siguiente, “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, die/Jo ingreso deberá ser utilizado para el fomento del desarrollo urbano municipal.”

Como se observa, se sustituye la donación del 10% diez por ciento de la potencialidad, por el pago de derechos, con lo cual, nuevamente se manda un mensaje confuso a la ciudadanía, donde los predios receptores, no se desprenden de ningún porcentaje de densidad ni de intensidad, en los coeficientes de COS y CUS.

El hecho de que ahora, los predios receptores puedan pagar una cantidad que aparentemente se utilizará en el fomento al desarrollo municipal, deja ver que estarían aprovechándose ventajosamente cuando la potencialidad de desarrollo fuera transferida de los suelos de conservación y áreas patrimoniales, esto es así, porque sólo basta pagar una cierta cantidad de dinero, que no será usada en la rehabilitación, mejoramiento y conservación, de los suelos de conservación y áreas patrimoniales, como lo establece la normativa actual.

Por lo tanto, no se justifica el que, se sustituya ese 10% de la potencialidad de desarrollo, por una cantidad de dinero, y menos si tomamos en consideración que el suelo es un recurso fundamental para cualquier ciudad, después de su población.

El suelo habitable es finito y no se deprecia, éste puede ser utilizado y explotado ampliamente, así como desarrollado en múltiples formas. Se podría decir entonces que el suelo es un recurso que por su naturaleza conlleva un valor, ya que puede ser habitado, rentado y vendido.

El valor de un terreno actualmente se ve afectado por los planes de desarrollo urbano metropolitanos y los planes parciales municipales. Estos planes crean ventajas o desventajas de valor sobre la tierra y su precio se fija en el mercado con relación a estas expectativas.

Por ello, no es justo socialmente, determinar que una cantidad de dinero actual, sustituye equitativamente el porcentaje de potencialidad de desarrollo, que tienen la

obligación de donar los predios con el actual sistema de transferencia de potencialidad.

Finalmente, no debemos perder de vista que, las normas que determinen la Tránsito de Potencialidad de Desarrollo, deben garantizar como prioridad a cada vivienda que se construya usando este beneficio, el contar con espacios abiertos suficientes para no generar una densidad o hacinamiento en un espacio reducido. Evitando no sólo el crecimiento desmedido de edificios, susceptibles de desastres, sino evitando la sobrepoblación de estas edificaciones, vulnerando el derecho a un espacio digno de quienes los habitan.

Se aceptan las observaciones del Ejecutivo por lo que, el artículo 171 prevalece en su redacción como lo establece el Código de Desarrollo Urbano vigente:

Artículo 171. *Quienes lleven a cabo operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, deberán donar al Ayuntamiento un diez por ciento de dicha potencialidad, para el fomento del desarrollo urbano de la ciudad, en los términos que señalen los reglamentos municipales; a excepción de los ubicados en suelo de conservación y áreas patrimoniales, cuyo porcentaje se aplicará para su rehabilitación, mejoramiento y conservación.*

6. En lo que se refiere al Decreto Legislativo 423, en el que se adiciona la fracción V al artículo 292, no se encontraron observaciones del Ejecutivo, por lo que queda como sigue:

Artículo 292. *Los proyectos, las obras de urbanización y construcción en los Desarrollos, deberán sujetarse a las normas técnicas siguientes:*

- I. De diseño urbano;*
- II. De sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial;*
- III. De vialidad;*
- IV. De electrificación y alumbrado público; y,*
- V. De ajustes razonables.*

7. En el artículo 297 se incluyen reformas en dos de los Decretos Legislativos: el 422 y 423, y corresponden a reformar el párrafo segundo, adicionar el párrafo tercero y el párrafo cuarto del referido artículo del Código de Desarrollo Urbano, el cual expone lo siguiente:

Artículo 297. ...

Las áreas de donación deberán destinarse a la dotación de equipamiento urbano, áreas verdes, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal.

Las destinadas para áreas verdes serán entregadas forestadas por parte del fraccionador y las áreas destinadas para la construcción de equipamiento urbano se ajustarán a lo establecido en los programas de desarrollo urbano, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal.

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.

...

I ... al IX. ...

I ... al XII. ...

...

...

Las observaciones a dichas reformas corresponden solo a lo establecido en párrafo tercero que se adiciona y entre otras establecen que:

Con lo anteriormente plasmado se acredita plenamente el carácter de interés público con el cual se ven revestidas las áreas de donación, por lo que éstas deben ser protegidas en pro de la ciudadanía; de igual forma dentro del citado artículo 297 se establecen las medidas de protección respecto de estos bienes inmuebles, medidas de protección que a su vez se ven contradichas en su naturaleza proteccionista con la propuesta de reforma mediante la cual se pretende privar de una porción de las áreas de donación que deben de entregar los fraccionadores.

Sin omitir mencionar que las áreas de donación constituyen un ingreso fiscal para el Estado y los municipios, pues de conformidad con el artículo 115, fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, entre otros, por lo que disminuir los porcentajes que habrán de donarse en su favor, en adición a lo mencionado en párrafos anteriores, afectaría directamente el patrimonio del Estado y los municipios.

Se aceptan las observaciones del Ejecutivo en relación a adicionar un párrafo tercero al referido artículo, quedando la reforma como sigue:

Artículo 297. (...)

Las áreas de donación deberán destinarse a la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes. Las destinadas para áreas verdes serán entregadas forestadas por parte del fraccionador; las áreas destinadas para la construcción de equipamiento urbano se ajustarán a lo establecido en los programas de desarrollo urbano correspondientes; en ambos casos deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal.

(...)

I. ... al IX. (...)

I. ... al XII. (...)

(...)

(...)

8. En el Decreto Legislativo 423, se observa por parte del Ejecutivo, la reforma del artículo 329 en sus fracciones de la I a la VII, que establece:

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, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

II. En los conjuntos habitacionales urbanos de cualquier tipo. Las áreas que se destinen a vías públicas, el cinco por ciento del área total 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, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

III. En los fraccionamientos habitacionales suburbanos. Las áreas que se destinen a vías públicas, el cinco por ciento del área total 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, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

IV. En los fraccionamientos comerciales e industriales de cualquier tipo. Las áreas destinadas a vías públicas y el tres por ciento del área total para establecer única y exclusivamente obras o instalaciones para equipamiento

urbano y un tres por ciento del área total del desarrollo como área verde, todo a favor del Ayuntamiento, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

V. En los cementerios. Las áreas destinadas a vías públicas y el diez por ciento del área total del terreno a fraccionar o lo que estipule el contrato de concesión correspondiente a favor del Ayuntamiento, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

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, deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación;

VII. En el caso de condominios habitacionales y comerciales de estructura horizontal, vertical o mixta en predios, el promovente deberá donar a favor del Ayuntamiento, el cinco por ciento del área total para el Ayuntamiento para establecer única y exclusivamente obras o instalaciones para equipamiento urbano y un cinco por ciento del área total del desarrollo como área verde a favor del Ayuntamiento; deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, dicho cumplimiento exentará al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante de la donación; y, ...

Dichas observaciones del Ejecutivo, establecen entre otras que:

Por lo que al pretender reformar las fracciones de la I a la VII del artículo 329 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, el Legislativo Estatal esté dando parcialmente cumplimiento a la obligación impuesta dentro de los artículos plasmado en líneas anteriores, de garantizar los derechos humanos y libertades fundamentales de las personas con discapacidad, apeándose a las disposiciones establecidas en la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad.

De lo anteriormente señalado, se origina la obligación para los desarrolladores de incluir dentro de los diseños de los desarrollos, los ajustes razonables para que las personas con discapacidades puedan vivir y desplazarse en condiciones de igualdad, dignidad y seguridad. Obligación que se debe cumplir sin que medie recompensa o beneficio alguno por su cumplimiento, dado que no es una situación opcional sino obligatoria, por lo que no se debe establecer una exención en el cumplimiento de sus obligaciones para que le sea permitido donar un área menor a la ya definida para establecer equipamiento urbano y área verde en los desarrollos; por lo que no se encuentra legalmente justificada la exención al desarrollador de donar el 1.5% del área resultante para la donación.

El respeto a los derechos humanos no debe ser premiado, sino vigilado en su cumplimiento, ello sin omitir mencionar, que es una situación en la que los individuos, al ser parte de esta sociedad, se ven obligados de facto a su respeto irrestricto. Aunado a que en la propuesta de reforma se pretende conceder una disminución a los desarrolladores de su obligación, previamente impuesta, para entregar áreas de donación en favor de los ayuntamientos y el Estado; reforma que de aprobarse en sus términos, permitiría la reducción de la extensión de las áreas de donación de los desarrollos o desarrollos en condominio, lo que se traduciría directamente en un daño para el derecho humano a un medio ambiente sano y a la salud, debido a que estas áreas son destinadas a la construcción de bienes de beneficio público y de uso general, tales como parques, áreas verdes, escuelas, centros de salud, y otros equipamientos urbanos; los cuales, tienen como propósito mejorar la calidad de vida de los habitantes y mitigar el impacto negativo ambiental que acarrea la construcción de un nuevo desarrollo, y que contribuyen al desarrollo ordenado y sostenible de las ciudades, materia de interés público en el desarrollo de las ciudades, por lo que no se deben permitir retrocesos en su protección y normatividad.

Por lo anteriormente expuesto por el Ejecutivo en sus observaciones a las reformas contenidas en el presente artículo, se aceptan dichas observaciones, omitiendo la donación del 1.5% para el cumplimiento de ajustes razonables y diseño universal, quedando el texto como sigue:

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, y deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal;

II. En los conjuntos habitacionales urbanos de cualquier tipo. Las áreas que se destinen a vías públicas, el cinco por ciento del área total 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, y deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal;

III. En los fraccionamientos habitacionales suburbanos. Las áreas que se destinen a vías públicas, el cinco por ciento del área total 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, y deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal;

IV. 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, y deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal;

V. En los cementerios. Las áreas destinadas a vías públicas y el diez por ciento del área total del terreno a fraccionar o lo que estipule el contrato de concesión correspondiente a favor del Ayuntamiento, y deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal;

VI. En los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo popular las áreas que se destinen a vías públicas, el tres por ciento del área total del desarrollo para el Gobierno del Estado, el cinco por ciento del área total para el Ayuntamiento para establecer única y exclusivamente obras o instalaciones para equipamiento urbano y un cinco por ciento del área total del desarrollo como área verde a favor del Ayuntamiento, y deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal;

VII. En el caso de condominios habitacionales y comerciales de estructura horizontal, vertical o mixta en predios, el promovente deberá donar a favor del Ayuntamiento, el cinco por ciento del área total para el Ayuntamiento para establecer única y exclusivamente obras o instalaciones para equipamiento urbano y un cinco por ciento del área total del desarrollo como área verde a favor del Ayuntamiento, y deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal; y,

VIII. (...)
 (...)
 (...)

9. En referencia a la reforma del artículo 344 en la que adiciona un último párrafo y que corresponde al Decreto Legislativo 422, menciona lo siguiente:

Artículo 344. ...

I. ... al III. ...

La Dependencia Municipal tramitará las fases a las que se refiere este artículo de manera digital, habilitando para esos efectos la plataforma y aquellas herramientas electrónicas necesarias para recibir de los particulares aquellos documentos requeridos para generar el expediente electrónico correspondiente.

Se aceptan las observaciones del Ejecutivo del Estado que mencionan que:

El artículo 344, establece que la autorización de los nuevos desarrollos, debe ser resuelta por el ayuntamiento y la dependencia municipal, en las 3 únicas fases, que son, la licencia de uso de suelo; la autorización de visto bueno del proyecto de vialidad y lotificación; y, la autorización definitiva del proyecto.

La adición propuesta, está encaminada a modernizar los trámites y servicios, por lo que enfatizamos que los avances tecnológicos son de particular importancia para la presente administración, principalmente el avance en la implementación de un gobierno digital, pues consideramos que esto permite la evolución en los municipios, no obstante, también se debe ser consciente de las limitantes que tenemos en nuestro Estado.

El avance tecnológico y los beneficios que trae consigo son innegables, sin embargo, su implementación ha sido de manera gradual, dependiendo principalmente de las capacidades humanas y materiales con que cuentan actualmente los municipios.

Algunos de los desafíos que los municipios encuentran para lograr esta implementación son las diferencias que guardan entre ellos, tanto en su dimensión geográfica como poblacional, nivel socioeconómico, desarrollo económico, nivel educativo de sus habitantes, entre muchos otros factores que hacen muy particular y única la transición digital del municipio.

Por estos factores, el texto propuesto, que pretende orientar el desarrollo hacia una modernidad tecnológica, y coadyuvar en la eficiencia de los trámites y servicios en materia de desarrollo urbano, sería de imposible realización

de manera inmediata para algunos municipios, quienes a la fecha no se encuentran en condiciones tecnológicas y humanas para su implementación.

Por lo que, reiterando el interés de la presente administración en la consecución de un gobierno digital que opere en todo el Estado, sugerimos que para llevar a cabo la implementación de plataformas y herramientas electrónicas necesarias para la tramitación de las fases de desarrollos o desarrollos en condominio en los municipios, se establezca un periodo para que los municipios puedan realizar las acciones pertinentes y destinen el presupuesto adecuado para que de manera gradual puedan mejorar sus condiciones e implementar de forma idónea la digitalización.

Para dar cumplimiento a lo establecido en dichas observaciones se adicionan al presente Decreto dos artículos transitorios que a la letra dicen:

Segundo. *Las autoridades municipales realizarán las adecuaciones administrativas y presupuestales necesarias para cumplir con lo establecido en el último párrafo del artículo 344 del presente decreto, en un plazo no mayor a 365 días naturales contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto.*

Tercero. *Notifíquese a las autoridades de los 113 municipios del Estado de Michoacán para su conocimiento y efectos correspondientes.*

Y, se conserva la redacción contenida en el Decreto Legislativo 422 en su artículo 344 quedando como sigue:

Artículo 344. (...)

I. al III. (...)

La Dependencia Municipal tramitará las fases a las que se refiere este artículo de manera digital, habilitando para esos efectos la plataforma y aquellas herramientas electrónicas necesarias para recibir de los particulares aquellos documentos requeridos para generar el expediente electrónico correspondiente.

10. En lo que respecta al Decreto Legislativo 422 en su artículo 351 se reforma la fracción X, que a letra establece que:

Artículo 351. ...

I. ... al IX. ...

X. En caso de que se requiera la perforación de pozos, acreditar la solicitud para obtener de la Comisión Nacional del Agua, la autorización para la perforación; correspondiendo al Organismo Operador de Agua Potable

del municipio, aportar las asignaciones de aguas nacionales en los volúmenes requeridos;

XI. ...

XII. ...

a. a la b. ...

XIII a la XIV...

En relación a la reforma propuesta del presente artículo el Ejecutivo del Estado observa lo siguiente:

El artículo 351, dispone que una vez obtenida la autorización de visto bueno de vialidad y lotificación, podrá solicitarse la autorización definitiva acompañando los documentos que en las fracciones se enumeran, siendo uno de ellos el X, el cual a la letra dice: “En caso de que se requiera la perforación de pozos, adjuntar la solicitud para obtener de la Comisión Nacional del Agua, la autorización para la perforación; correspondiendo al Organismo Operador de Agua Potable del municipio distribuir las asignaciones de aguas nacionales, conforme a la autorización referida”.

La diferencia más sustancial estriba en que el texto actual señala que corresponde al Organismo Operador de Agua distribuir las asignaciones de aguas nacionales, mientras que a raíz de la reforma se pretende que sea el Organismo Operador de Agua el encargado de aportar las asignaciones de aguas nacionales.

Como se observa, el cambio de atribuciones al Organismo Operador del Agua, podría significar un conflicto de competencias con las que le corresponden a la Comisión Nacional del Agua, en términos de Ley de Aguas Nacionales, el Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales y la Ley de Agua y Gestión de Cuencas para el Estado de Michoacán de Ocampo.

En términos simples, podemos señalar que la explotación, uso o aprovechamiento de las aguas nacionales, en los volúmenes requeridos, corresponde directamente a la Comisión Nacional del Agua o a las autoridades del agua que la Ley de Aguas Nacionales señala, correspondiendo al municipio recibir las asignaciones de dichos volúmenes de aguas, y por medio del Organismo Operador hacer la distribución de éstas, por lo que, establecer que el Organismo Operador será quien haga las aportaciones de aguas, significa obligarlo a realizar atribuciones que no tiene asignadas.

Se aceptan las observaciones por parte del Ejecutivo, sin realizar reforma alguna al artículo en referencia, quedando como sigue:

Artículo 351. (...)

I. al XIV. (...)

(...)”

11. En el Decreto Legislativo 422, se reforma la fracción IV y el último párrafo del artículo 386 en los siguientes términos:

Artículo 386. ...

I. ... al III. ...

IV. No entregue, en los plazos previstos, las obras de urbanización correspondientes a los componentes de agua potable, alcantarillado y/o saneamiento.

Esta medida se aplicará una vez que se hayan agotado las medidas de apremio previstas por la ley, y habiéndose concedido en favor del responsable un plazo razonable por parte de la Dependencia Municipal para subsanar las observaciones, éstas no se hubieren atendido.

Respecto a las observaciones del Ejecutivo al decreto referido, podemos resaltar las siguientes:

El artículo 386 señala que, el Ayuntamiento, hará efectivas las garantías a las que se refiere el Código, cuando se incumpla con alguna de las fracciones señaladas en ese mismo artículo, y específicamente en la fracción IV, nos indica que, la garantía se hará efectiva cuando se deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado el fraccionador antes de la municipalización.

Como se nota, el artículo 386 tiene una naturaleza sancionadora para los fraccionadores, con la cual, en los casos de incumplimiento, la consecuencia es disponer de las fianzas que dejan éstos como garantía de su actuar.

Sin embargo, la reforma pretende eliminar esa naturaleza sancionadora en todos los casos de incumplimiento, sustituyéndola, por una sanción, exclusivamente en los casos de incumplimiento en obras relativas al agua potable.

En ese sentido, la reforma propuesta, cambia no solo la naturaleza del artículo 386, sino que les quita obligatoriedad a los fraccionadores de cumplir con sus obligaciones, pues es bien sabido, que una disposición de carácter obligatoria, se encuentra incompleta si no está íntimamente relacionada con una sanción, es decir, de nada sirve un artículo que impone obligaciones, si no existe una consecuencia a quien incumpla con esas obligaciones.

Por lo anterior, y en términos de las obligaciones señaladas en los artículos 392 y 394 del Código, consideramos que modificar la redacción de la fracción IV del artículo 386, menoscabaría el cumplimiento de las obligaciones de los fraccionadores, y atentaría contra la naturaleza

sancionadora del propio artículo 386, para ejecutar garantías cuando no se cumplan con las obligaciones.

Se aceptan las observaciones realizadas por el Ejecutivo al referido artículo, realizando las adecuaciones para no limitar las medidas sancionatorias, separando mediante un segundo párrafo en la fracción IV las correspondientes al rubro de agua potable, alcantarillado y/o saneamiento y preservando la redacción del Código de Desarrollo Urbano vigente; el último párrafo no se reforma, quedando como sigue:

Artículo 386. (...)

I. al III. (...)

IV. (...)

En materia de agua, cuando no entregue en los plazos previstos, las obras de urbanización correspondientes a los componentes de agua potable, alcantarillado y/o saneamiento.
(...)

12. En el Decreto Legislativo 422, se reforma el párrafo primero y la fracción II del artículo 394, que consiste en:

Artículo 394. *El fraccionador, mientras se encuentre en etapa de ejecución de cualquiera de las secciones o partes autorizadas de un desarrollo, o en su caso, de un desarrollo en condominio, estará obligado a:*

I. ...

II. *Suministrar subsidiaria y temporalmente, con normalidad y suficiencia, los servicios de agua potable y alumbrado público. Para la prestación del servicio de agua potable, corresponderá al Organismo Operador aportar los títulos de asignación de aguas nacionales en los volúmenes necesarios para el cumplimiento de esta obligación;*

III. ... al V. ...

Dentro de las observaciones referidas por el Ejecutivo respecto al artículo referido y que se exponen en el texto anterior podemos mencionar:

A raíz del análisis del texto propuesto como reforma, se denota una problemática importante, como lo es la pretensión de quitar al fraccionador la obligación de suministrar con normalidad y suficiencia, servicios básicos como son el agua potable y el alumbrado público, para que ahora sea de manera subsidiaria y temporal, además de imponer al organismo operador del agua la obligación de brindar el servicio público de agua potable en el desarrollo, y con ello liberar al fraccionador de dicha obligación previo a la municipalización.

Traducido en otras palabras, nos encontramos frente a un descargo de responsabilidad del fraccionador hacia el organismo operador del agua, lo que le impone una carga injustificada a dicho ente, puesto que es el fraccionador quien ha iniciado la acción para construir un desarrollo, y no el ayuntamiento o un organismo público.

Por este motivo el fraccionador tiene el deber no solamente de construir la infraestructura necesaria para la prestación de los servicios públicos, sino también de proporcionar con calidad y buen funcionamiento las obras y los servicios que se pretenden entregar al municipio.

Dicha obligación debe ser cumplida con eficiencia, pues existe un gran periodo de tiempo para hacerlo, sirviendo todo el proceso de autorización definitiva previo a la entrega del desarrollo al ayuntamiento, para verificar la operación suficiente y adecuada de los servicios públicos necesarios, y bajo estas consideraciones, el desarrollo esté en condiciones de ser municipalizado.

Por lo que se considera que las modificaciones que se pretenden, son inadecuadas e injustas, ya que favorecen y privilegian a los desarrolladores, deslindándolos de su responsabilidad de dejar concluidas y funcionando cada una de las redes tanto de agua como de alumbrado público, hasta la municipalización del desarrollo.

Por lo anteriormente expuesto, se aceptan las observaciones del Ejecutivo, no se reforma la fracción II del artículo 394, quedando como sigue:

Artículo 394. *El fraccionador, mientras se encuentre en etapa de ejecución de cualquiera de las secciones o partes autorizadas de un desarrollo, o en su caso, de un desarrollo en condominio, estará obligado a:*

I al V. (...)

13. Se reforma el primer párrafo del artículo 407, el cual forma parte del Decreto Legislativo 423 el cual no tiene observaciones por parte del Ejecutivo Estatal quedando como sigue:

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 que incluyan en todos los casos anteriores ajustes razonables en obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, y por ende sea posible que el Ayuntamiento y sus dependencias*

o entidades en la esfera de su competencia, presten los servicios públicos necesarios.

(...)

(...)

14. En el Decreto 422, se deroga el contenido del artículo 410 que en el texto del Código de Desarrollo Urbano vigente se refiere a:

Artículo 410. *En todos los casos en que las resoluciones fueren negativas, el Ayuntamiento a través de la Dependencia Municipal, deberá emitir la resolución por escrito, indicando la documentación faltante o las razones y fundamentos técnico jurídicos por lo cual se niega lo solicitado.*

En las observaciones del Ejecutivo se argumenta lo siguiente:

Eliminar el artículo citado transgrede directamente la obligación con que cuenta el Estado y las autoridades a velar por el interés general de la sociedad, debido a que el citado artículo 410 faculta a los ayuntamientos a través de sus dependencias municipales correspondientes, a negar la municipalización del desarrollo al fraccionador que no cuente con los documentos que respaldan el debido cumplimiento de las obligaciones establecidas en el Código de Desarrollo Urbano del Estado.

Esa norma, ha sido instaurada para proteger a la población michoacana de violaciones en materia de desarrollo urbano, velar por el correcto aprovechamiento del territorio y el adecuado establecimiento de asentamientos humanos en el Estado, ello, con pleno respeto a los derechos humanos, garantizando el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos, brindando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios y recursos públicos.

Permitir la derogación del citado artículo 410, en una violación a los párrafos primero, segundo y tercero del artículo 1° así como al quinto párrafo del artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En resumen, cada una de las fracciones del artículo 409 tiene una función específica, por lo que derogar el artículo 410, y con ello que las resoluciones de solicitud de municipalización de los desarrollos puedan ser contestadas en sentido negativo, tal como señala actualmente el artículo, por documentación faltante o razones y fundamentos técnico jurídicos, imposibilita a los ayuntamientos para asegurar una transferencia adecuada y ordenada de la responsabilidad del desarrollo urbano o en condominio, del fraccionador al Ayuntamiento.

Estos requisitos contribuyen a garantizar la calidad, seguridad y continuidad de los servicios públicos, ahora por parte del ayuntamiento, así como de las viviendas y equivalentes de estos desarrollos, lo cual coadyuva en la protección de los residentes del desarrollo así como sus derechos como adquirentes de una propiedad perteneciente a un desarrollo nuevo; así como en la protección misma del ayuntamiento y consecuentemente del Estado, en caso de que se suscite una situación que requiera de individualizar responsabilidades para casos de reparación del daño e infraestructura que dan a lugar con la creación de nuevos desarrollos.

Ahora bien, desde la óptica y el sentido administrativo de la norma, derogar el artículo 410, atenta contra varias de las disposiciones jurídicas que establece el Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo, como son el artículo 11, el cual señala que “los servidores públicos deberán hacer constar su oposición a ejecutar el acto, fundando y motivando tal negativa.”, refiriéndose a los actos administrativos.

Por su parte el artículo 27 del Código de Justicia Administrativa del Estado de Michoacán de Ocampo, nos dice que el silencio administrativo es la omisión o la falta absoluta de resolución de procedimientos administrativos solicitados por el particular, dentro del plazo previsto por el Código o las normas aplicables al caso concreto, que la autoridad debiera emitir en sentido positivo o negativo.

Con lo cual, derogar el artículo 410 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, provocaría este silencio administrativo, pues se está eliminando el fundamento para dar una resolución en sentido negativo, sin establecer en ninguna parte, cuando opera la negativa o afirmativa ficta.

En este caso debemos entender por afirmativa ficta la figura jurídica por virtud de la cual, ante la omisión de la autoridad de emitir una resolución de manera expresa, dentro de los plazos previstos en las normas aplicables, se entiende que se resuelve lo solicitado en sentido positivo a favor del particular.

En ese mismo sentido, la negativa ficta es la figura jurídica por virtud de la cual, ante la omisión de la autoridad de emitir una resolución de manera expresa, dentro de los plazos previstos en las normas aplicables, se entiende que se resuelve lo solicitado por el particular, en sentido negativo.

Como vemos, la obligación de los servidores públicos de dar respuesta en sentido positivo o negativo, es tan importante, que la norma prevé situaciones donde el silencio administrativo es entendido como una de esas respuestas.

Por estas razones, consideramos que el artículo 410, debe permanecer dentro de la estructura del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, tal como se encuentra actualmente, evitando las grandes implicaciones legales y el impacto en la esfera jurídica, patrimonial y administrativa, que su derogación provocaría en el Estado.

Se aceptan las observaciones que realiza el Ejecutivo Estatal respecto a la derogación del citado artículo y se preserva la vigencia del mismo, el Decreto del presente Dictamen quedaría como sigue:

Artículo 410. (...)

15. Respecto a la reforma del primer párrafo y adición de un último párrafo al artículo 412 del Código de Desarrollo Urbano que forma parte del Decreto Legislativo 422, menciona lo siguiente:

Artículo 412. *El Ayuntamiento municipalizará el Desarrollo, y en su caso; desarrollo en condominio, así como las etapas, secciones y/o componentes de la urbanización, mediante el levantamiento de un acta administrativa de entrega recepción, en la que intervendrán el titular de la Dependencia Municipal, el fraccionador y un representante de la asociación de colonos si la hubiere, a fin de que, previo dictamen técnico-jurídico se certifique la terminación de obras de urbanización y que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como la calidad y el buen funcionamiento de las obras y los servicios que se entregan.*

...

Cuando no se municipalice dentro de los plazos autorizados, el Ayuntamiento se hará cargo de los servicios referidos en el artículo 394, y en relación a las fracciones II y III del propio artículo, previo a la contratación del servicio con el Organismo Operador.

Las observaciones del Ejecutivo referentes a dicha reforma establecen lo siguiente:

Finalmente, el Decreto Legislativo 422, propone agregar un párrafo final al artículo 412 del Código, señalando que “cuando no se municipalice dentro de los plazos autorizados, el Ayuntamiento se hará cargo de los servicios referidos en el artículo 394, y en relación a las fracciones II y III del propio artículo, previo a la contratación del servicio con el Organismo Operador.

Se considera que la adición que se pretende, es inadecuada e injusta, ya que favorecen y privilegian a los desarrolladores, deslindándolos de su responsabilidad de concluir satisfactoria y funcionalmente, las obras a las que está obligado, así como de brindar los servicios que por ley debe proporcionar, mientras no se haya municipalizado el desarrollo.

Es importante recordar que la obligación de brindar los servicios, hasta en tanto no se municipalice un desarrollo o desarrollo en condominio es del fraccionador, por tanto, no existe una razón real, debidamente fundamentada, para liberarlos de esa obligación, incluso, la propia norma jurídica plantea como una de las causas de ejecución de la garantía que deben dejar todos los desarrolladores, el incumplimiento de la obligación de brindar satisfactoriamente los servicios antes de la municipalización, según lo señalan los artículos siguientes del Código en su artículo 394.

Respecto de la reforma al primer párrafo, se observa que se está suprimiendo la participación del regidor titular de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en el proceso de entrega-recepción del desarrollo o desarrollo en condominio.

Por tanto, la municipalización o recepción del bien, debe ser un acto jurídico consensuado, y decidido colegiadamente, donde la participación del Regidor en su calidad de integrante del ayuntamiento, es fundamental para que sea una pluralidad de opiniones la que determine y de fe que el fraccionador ha cumplido cabalmente con sus obligaciones y que a partir de ese momento corresponderá al Municipio, continuar brindando servicios que den satisfacción a las necesidades de los vecinos del desarrollo.

Razón por la cual consideramos, que quitar su participación en el proceso de entrega - recepción, evita que pueda realizar el seguimiento completo, tanto de los desarrollos, como de las obligaciones de los fraccionadores, cerciorándose de que efectivamente han cumplido con las obligaciones que les impone la normatividad aplicable.

Se aceptan las observaciones del Ejecutivo Estatal, respecto al párrafo primero del citado artículo, se restituye la figura del regidor titular de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, pero en carácter de testigo, lo anterior para abonar a la pluralidad del proceso de entrega recepción para dar fe y seguimiento al proceso de entrega recepción.

Entre las atribuciones conferidas a la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo en su artículo 58 de la fracción I a la XII, que se enlistan en las observaciones, no se menciona que la Comisión tenga que autorizar la municipalización de algún desarrollo o firmar actas administrativas en representación del Ayuntamiento, las acciones conferidas son: Coadyuvar, Promover, Participar, Opinar, Fomentar, Supervisar, Proponer, Impulsar, Opinar, y Vigilar, pero en ningún caso Autorizar, por lo cual el comprometerse a nombre del Ayuntamiento en dicho proceso que implica levantar un acta

administrativa de entrega recepción excede sus funciones ya que conlleva la responsabilidad legal y técnica de la recepción de áreas de donación, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización; pero el regidor si puede fungir como testigo, como lo menciona el artículo 63 la misma Ley Orgánica Municipal: “las comisiones serán coadyuvantes de las dependencias y entidades, a quienes corresponderá originariamente el cumplimiento de las atribuciones municipales.”

En relación a la adición del último párrafo se aceptan las observaciones del Ejecutivo Estatal restituyendo las obligaciones de los desarrolladores en todos los aspectos referidos en las fracciones I, IV y V del artículo 394, y puntualizando que las fracciones II y III que se refieren a los servicios de agua potable y alcantarillado serán obligaciones del Organismo Operador una vez contratado el servicio y recibidas las instalaciones al fraccionador a las que se refiere el primer párrafo. Además, se agrega el texto que no exime de ninguna manera las responsabilidades conferidas en el artículo 443, lo anterior con la finalidad de dejar claro que se harán válidas las garantías en caso de incumplimiento por parte de los desarrolladores.

Una vez atendidas las observaciones, la reforma queda como sigue:

Artículo 412. *El Ayuntamiento municipalizará el Desarrollo, y en su caso; desarrollo en condominio, así como las etapas, secciones y/o componentes de la urbanización, mediante el levantamiento de un acta administrativa de entrega recepción, en la que intervendrán el regidor titular de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento en carácter de testigo, el titular de la Dependencia Municipal, el fraccionador y un representante de la asociación de colonos si la hubiere, a fin de que, previo dictamen técnico-jurídico se certifique la terminación de obras de urbanización y que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como la calidad y el buen funcionamiento de las obras y los servicios que se entregan.*
(...)

Cuando no se municipalice dentro de los plazos autorizados, el Ayuntamiento se hará cargo de los servicios referidos en el artículo 394, y en relación a las fracciones II y III del propio artículo, previo a la contratación del servicio con el Organismo Operador; en caso de incumplimiento se deberán hacer efectivas las garantías al fraccionador, previo haber aplicado las sanciones previstas en el artículo 443 de este Código.

Con base a lo expresado y con fundamento en los artículos 52 fracción I, 62, fracción IX, 64, 75, 243,

244, 245 y 275 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, las diputadas y los diputados integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda, nos permitimos presentar al Pleno de esta Legislatura, el siguiente proyecto de:

DECRETO

Se aceptan parcialmente las observaciones realizadas por el Titular del Poder Ejecutivo del Estado, a los Decretos Legislativos: 422 de fecha 30 de agosto de 2023, presentado ante el Pleno del Congreso con fecha 14 de septiembre y turnado a ésta Comisión con fecha 21 de septiembre de 2023; 423 de fecha 2 de agosto de 2023 y 424 de fecha 2 de agosto de 2023, recibidos por la Mesa Directiva del Congreso con fecha 4 de agosto de 2023, presentados al Pleno del Congreso con fecha 14 de septiembre de 2023 y turnados a ésta Comisión con fecha 21 de septiembre de 2023; mediante los cuales se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones todas correspondientes al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

Único. Se acepta la observación del Ejecutivo de no reformar el nombre del Título Octavo, Capítulo 1; se reforma el primer párrafo del artículo 168; se acepta la observación del Ejecutivo de no reformar el artículo 169; se reforma el segundo y tercer párrafo del artículo 170; se acepta la observación del Ejecutivo de no reformar el artículo 171; se adiciona la fracción V al artículo 292; se reforma el segundo párrafo y se acepta la observación del Ejecutivo de no adicionar un tercer párrafo del artículo 297; se reforman las fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII del artículo 329; se adiciona un último párrafo al artículo 344; se acepta la observación del Ejecutivo de no reformar el artículo 351; se adiciona un párrafo a la fracción IV del artículo 386; se reforma el primer párrafo y se acepta la observación del Ejecutivo de no reformar la fracción II del artículo 394; se reforma el primer párrafo del artículo 407; se acepta la observación del Ejecutivo de no derogar el artículo 410; y, se reforma el primer párrafo y se adiciona un tercer párrafo al artículo 412; todos los anteriores relativos al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como a continuación se presenta:

Título Octavo

(...)

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.

(...)
(...)
(...)

Artículo 169. (...)

I. al III. (...)

Artículo 170. (...)

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 transferencia de potencialidades de desarrollo urbano. 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 receptor, para lo cual deberá contar con la opinión de la Comisión Municipal.

Las operaciones de transferencia autorizadas, deberán consignarse en el programa correspondiente y se inscribirán en el Registro Municipal de Programas de Desarrollo Urbano a cargo de los Institutos Municipales de Planeación o del área encaminada a la planeación estratégica y gestión del desarrollo urbano en el territorio Municipal, 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 a los Institutos Municipales de Planeación o al área encaminada a la planeación estratégica y gestión del desarrollo urbano en el territorio Municipal, sobre los registros de estas.

Artículo 171. (...)

Artículo 292. Los proyectos, las obras de urbanización y construcción en los Desarrollos, deberán sujetarse a las normas técnicas siguientes:

I. De diseño urbano;
II. De sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial;

III. De vialidad;
IV. De electrificación y alumbrado público; y,
V. De ajustes razonables.

Artículo 297. (...)

Las áreas de donación deberán destinarse a la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes. Las destinadas para áreas verdes serán entregadas forestadas por parte del fraccionador, las áreas destinadas para la construcción de equipamiento urbano se ajustarán a lo establecido en los programas de desarrollo urbano correspondientes; en ambos casos deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal.

I a IX. (...)

(...)

I a XII. (...)

(...)

(...)

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, y deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal;

II. En los conjuntos habitacionales urbanos de cualquier tipo. Las áreas que se destinen a vías públicas, el cinco por ciento del área total 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, y deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal;

III. En los fraccionamientos habitacionales suburbanos. Las áreas que se destinen a vías públicas, el cinco por ciento del área total 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, y deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal;

IV. 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, y deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal;

V. En los cementerios. Las áreas destinadas a vías públicas y el diez por ciento del área total del terreno a fraccionar o lo que estipule el contrato de concesión correspondiente a favor del Ayuntamiento, y deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal;

VI. En los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo popular las áreas que se destinen a vías públicas, el tres por ciento del área total del desarrollo para el Gobierno del Estado, el cinco por ciento del área total para el Ayuntamiento para establecer única y exclusivamente obras o instalaciones para equipamiento urbano y un cinco por ciento del área total del desarrollo como área verde a favor del Ayuntamiento, y deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal;

VII. En el caso de condominios habitacionales y comerciales de estructura horizontal, vertical o mixta en predios, el promovente deberá donar a favor del Ayuntamiento, el cinco por ciento del área total para el Ayuntamiento para establecer única y exclusivamente obras o instalaciones para equipamiento urbano y un cinco por ciento del área total del desarrollo como área verde a favor del Ayuntamiento, y deberán considerar ajustes razonables con obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal; y,

VIII. (...)

(...)

(...)

Artículo 344. (...)

I. al III. (...)

La Dependencia Municipal tramitará las fases a las que se refiere este artículo de manera digital, habilitando para esos efectos la plataforma y aquellas herramientas electrónicas necesarias para recibir de los particulares aquellos documentos requeridos para generar el expediente electrónico correspondiente.

Artículo 351. (...)

I. al XIV. (...)

(...)

Artículo 386. (...)

I. al III. (...)

IV. (...)

En materia de agua, cuando no entregue en los plazos previstos, las obras de urbanización correspondientes a los componentes de agua potable, alcantarillado y/o saneamiento.

(...)

Artículo 394. El fraccionador, mientras se encuentre en etapa de ejecución de cualquiera de las secciones o partes autorizadas de un desarrollo, o en su caso, de un desarrollo en condominio, estará obligado a:

I al V. (...)

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 que incluyan en todos los casos anteriores ajustes razonables en obras y/o acciones que cumplan con el diseño universal, y por ende sea posible que el Ayuntamiento y sus dependencias o entidades en la esfera de su competencia, presten los servicios públicos necesarios.

(...)

(...)

Artículo 410. (...)

Artículo 412. El Ayuntamiento municipalizará el Desarrollo, y en su caso; desarrollo en condominio, así como las etapas, secciones y/o componentes de la urbanización, mediante el levantamiento de un acta administrativa de entrega recepción, en la que intervendrán el regidor titular de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento en carácter de testigo, el titular de la Dependencia Municipal, el fraccionador y un representante de la asociación de colonos si la hubiere, a fin de que, previo dictamen técnico-jurídico se certifique la terminación de obras de urbanización y que el

fraccionador cumplió con todas las obligaciones, así como la calidad y el buen funcionamiento de las obras y los servicios que se entregan.

(...)

Cuando no se municipalice dentro de los plazos autorizados, el Ayuntamiento se hará cargo de los servicios referidos en el artículo 394, y en relación a las fracciones II y III del propio artículo, previo a la contratación del servicio con el Organismo Operador; en caso de incumplimiento se deberán hacer efectivas las garantías al fraccionador, previo haber aplicado las sanciones previstas en el artículo 443 de este Código.

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. Las autoridades municipales realizarán las adecuaciones administrativas y presupuestales necesarias para cumplir con lo establecido en el último párrafo del artículo 344 del presente decreto, en un plazo no mayor a 365 días naturales contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto.

Tercero. Notifíquese a las autoridades de los 113 municipios del Estado de Michoacán para su conocimiento y efectos correspondientes.

PALACIO DEL PODER LEGISLATIVO. Morelia, Michoacán, a los 30 días del mes de noviembre de 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
~



