



**DIPUTADO ANTONIO DE JESÚS MADRIZ ESTRADA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO
PRESENTE. -**

Ernesto Núñez Aguilar, Diputado integrante de la Septuagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, con fundamento en los artículos 36 fracción II y 44 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, 8 fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, me permito someter a consideración de esta Soberanía, la Iniciativa con proyecto de Decreto mediante el cual se adiciona el Capítulo IV bis, y los artículos 376 A, 376 B, 376 C, 376 D, 376 E, 376 F, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

Los fraccionamientos privados son un nuevo fenómeno urbano, que varían de acuerdo al nivel socioeconómico que estén dirigidos y su constitución va en aumento en especial en las zonas urbanas no nada más del Estado de Michoacán si no de México en general, esto ha venido ocasionando un cambio en los patrones del uso de suelo urbano en cuanto al desarrollo, diseño y función de las ciudades, este fenómeno principalmente ha tomado impulso por la búsqueda de los ciudadanos de encontrar espacios de vivienda con condiciones de seguridad para las familias por las condiciones de estos, ya que son espacios delimitados que cuentan con seguridad privada contratada por los miembros de los mismos fraccionamientos.

El aumento de propiedades privadas que hoy en día se han convertido en Fraccionamientos Privados, han generado la experiencia de que no basta normar el crecimiento urbano a través de condominios, subdivisiones, relotificaciones y usos del suelo por predios, para garantizar el ordenamiento viable o reconocido.

Se ha visto en los últimos años, la oferta y la demanda de espacios habitacionales que se han desarrollado bajo un esquema de crecimiento de diferentes índoles, ya sea horizontal, vertical o mixto que se convierten en una especie de fraccionamientos privados como se menciona con anterioridad, dicha realidad ha rebasado al marco legal encontrándonos con muchas propiedades que crecen en diferentes formas sin estar consideradas dentro de la Ley.

La presente iniciativa contempla regular a los fraccionamientos privados, considerados como un conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública que pertenecen a distintos propietario .

Lo anterior con la finalidad de regular la convivencia, seguridad y mantenimiento de los fraccionamientos privados y así, estructurar mejor su tratamiento para facilitar su comprensión y consecuente aplicación, pues no podemos ser omisos a la realidad de éstos.

Muchas de esas reglas de convivencia pueden parecer evidentes y derivadas de la lógica común que implica cualquier trato respetuoso entre seres humanos, por esta razón es de suma importancia contar con un marco legal que regule, ordene y favorezca el vivir en un fraccionamiento privado, tomando en cuenta las características, necesidades de la población que ahí vive, permitiendo así, regular los derechos, deberes y obligaciones de los habitantes para su mejor funcionamiento y administración.

El que sean considerados en la legislación aplicable nos da pie para su regularización, su control y delimitación de las funciones y características de éstos.

Por lo anteriormente expuesto, es deber de nosotros como legisladores continuar nutriendo y actualizando nuestros preceptos legales, siendo un compromiso que nos exige la sociedad, me permito proponer el siguiente proyecto de:

D E C R E T O:

Artículo Primero. Se adiciona el Capítulo IV bis, y los artículos 376 A, 376 B, 376 C, 376 D, 376 E, 376 F, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como a continuación se presenta:

CAPITULO IV BIS DE LOS FRACCIONAMIENTOS PRIVADOS

Artículo 376 A. Fraccionamiento privado es el conjunto de edificios, departamentos, pisos, viviendas, casas, locales, lotes de terreno, así como terrenos delimitados en los que haya servicios de infraestructura urbana, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública que pertenecen a distintos propietarios.

Artículo 376 B. Los fraccionamientos privados podrán ser de los siguientes tipos:

- I. Residencial
- II. Habitación popular
- III. Industrial
- IV. Residencial campestre
- V. Granjas

Artículo 376 C. Se deberá constituir una asamblea de los habitantes del fraccionamiento privado.

Artículo 376 D. La asamblea de fraccionamiento privado es el órgano supremo del fraccionamiento. La asamblea podrá ser general o de grupo y ambas se regirán por las siguientes prevenciones:

- I. Las asambleas generales se celebrarán por lo menos una al año, y ambos cuantas veces sean convocadas conforme al Reglamento del Fraccionamiento Privado;
- II. Cada propiedad gozará de un número de votos igual al porcentaje del valor que su departamento, vivienda, casa o local, represente en el total del fraccionamiento;
- III. La votación será personal, nominal y directa; pero el reglamento del Fraccionamiento Privado puede facultar la representación y determinar otras formas y procedimientos;
- IV. Las resoluciones de la asamblea se tomarán por mayoría simple de votos, excepto en los casos en que el reglamento del Fraccionamiento Privado lo contemple;

ARTÍCULO 376 E.- La asamblea tendrá las siguientes facultades:

- I. Nombrar y remover libremente al administrador;
- II. Precisar las responsabilidades del administrador y de los fraccionamientos;
- III. Resolver sobre la clase y monto de la garantía que deba otorgar el administrador respecto al fiel desempeño de su misión y al manejo de los fondos a su cuidado;
- IV. Examinar, y, en su caso, aprobar, el estado de cuenta anual que someta el administrador a su consideración;
- V. Discutir, y en su caso, aprobar el presupuesto de gastos para el año siguiente;
- VI. Establecer las cuotas a cargo de los fraccionamientos para constituir un fondo destinado a los gastos de mantenimiento y administración, y otro fondo de reserva, para la adquisición o reposición de implementos y maquinaria con que deba contar el Fraccionamiento privado; y,
- VII. Las demás que se establezcan en el Reglamento del Fraccionamiento Privado.

ARTÍCULO 376 F.- Los fraccionamientos privados deberán ser autorizados como tales y no podrán constituirse áreas ya autorizadas bajo otro régimen como fraccionamiento privado.

Palacio del Poder Legislativo, a los 19 días del mes de Septiembre de 2019.

ATENTAMENTE

DIP. ERNESTO NÚÑEZ AGUILAR.