



**DIP. OCTAVIO OCAMPO CÓRDOBA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN
P R E S E N T E**

Los que subscriben, Diputados Sandra Luz Valencia, Teresa López Hernández y Humberto González Villagómez; Presidente e integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano, Obra Pública y Vivienda, del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, respectivamente, con fundamento en los artículos 36 fracción II y 44 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo y en los artículos 8 fracción II, 62 fracción IX, 64 fracción V, 75 fracción I, 234 y 235, de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, nos permitimos presentar la Iniciativa con proyecto de Decreto, mediante el cual se reforman las fracciones I, II y III del tercer párrafo, del artículo 297, el primer párrafo del artículo 298, las fracciones I y VI del primer párrafo y el segundo y tercer párrafo del artículo 329, el primer párrafo de la fracción 330, el artículo 342, la fracción III del artículo 428 y el artículo 429; se adiciona un segundo párrafo al artículo 298, el inciso I) a la fracción V del artículo 316 y un tercer párrafo al artículo 407, todos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, de acuerdo con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Como bandera de la Legislatura anterior y sostenida por la presente, hemos defendido la restricción en la enajenación de las áreas de donación con la finalidad de que dichas superficies sean destinadas a la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes.

Sin embargo, la realidad del Gobierno del Estado y de los gobiernos municipales en cuando beneficiarios de dichas superficies, así como la partición injustificada de las donaciones por considerarse una fuente de ingresos para ambos niveles de gobierno, obstruye el aprovechamiento y la utilización de dichos espacios de manera eficiente.



Por lo anterior y en aras de fortalecer las acciones en materia de servicios e infraestructura social, es que proponemos al Pleno del Congreso, que la donación obligatoria para obtener la autorización para el desarrollo de complejos habitacionales y fraccionamientos sean entregados a favor únicamente de los Ayuntamientos, para evitar una duplicidad en los costos de escrituración que corren a cargo de los interesados y favorecer el fortalecimiento de las haciendas municipales, además de unificar la toma de decisiones en la autoridad inmediata para la aplicación de beneficios sociales acorde con las realidades específicas de cada Municipio.

En congruencia con lo anterior, la reforma del 11 de mayo de 2018, en la que se aprobó la derogación del sustento jurídico por medio del cual funcionaban los fideicomisos municipales para la adquisición de reserva territorial, el cual era financiado por los ingresos obtenidos en sustitución de la entrega del área de donación, con la salvedad de que únicamente sería aplicable dicho supuesto para aquellos terrenos en los cuales su superficie fuera menor a mil metros cuadrados.

En cuanto a la inclusión de la caseta de vigilancia como un elemento obligatorio para los desarrollos habitacionales bajo el régimen en condominios se generan las condiciones para que exista infraestructura necesaria para la adquisición de servicios de seguridad en los distintos centros poblacionales. Con esta modificación se dota de una garantía a los habitantes de dichos centros, ya que se lograría que desde su planeación se contemplen las instalaciones y posterior construcción de la caseta de vigilancia, evitando que los condóminos se vean en la necesidad de realizar por sí mismos, este tipo de infraestructuras.

Los complejos en régimen de propiedad en condominio de interés social son el único tipo de desarrollo que no establece una obligación desde la norma de contar con caseta de vigilancia, obligando a que por sus propios medios y derivado de su facultad de regirse bajo un régimen de persona moral no lucrativa los vecinos y vecinas de estos desarrollos tengan que disponer de recursos propios para la mejora de las áreas comunes, primero para la construcción de una caseta y posteriormente para la contratación de servicios de seguridad, cuando las y los desarrolladores podrían absorber ese servicio como esencial para la vivienda digna y como garantía de instalaciones de seguridad y de proximidad.

Del análisis respectivo en materia de áreas de donación, nos encontramos a su vez, con una limitante en la posibilidad de las personas propietarias al momento de decidir cambiar el régimen de propiedad sobre desarrollos comerciales e industriales, por lo que para aquellos negocios o industrias que ya tengan más de 10 años en operación puedan realizar su cambio de régimen con el beneficio de permitirles hacerlo sin necesidad de la donación correspondiente. Este



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRA
PÚBLICA Y VIVIENDA



razonamiento sugiere la posibilidad de reinvertir la totalidad de las superficies que serán materia de cambio de régimen en el desarrollo de vivienda.

Además de lo anterior, la adición del tercer párrafo al artículo 407 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, genera certidumbre respecto al acto formal de municipalización mediante el cual se realiza la entrega por parte de las y los fraccionadores al Ayuntamiento, de los bienes inmuebles, áreas de donación, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de un desarrollo, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios. Con lo anterior, dicho acto deberá realizarse de manera inmediatamente después de que las obras se hayan concluido y no bajo el criterio del porcentaje de habitabilidad o de ventas realizadas de los complejos habitacionales.

Por lo anteriormente expuesto, la presente Iniciativa con proyecto de Decreto, pretende lograr un equilibrio entre la dinámica comercial y del desarrollo ordenado de los centros de población, así como el respeto irrestricto a la vivienda digna y de espacios colectivos para beneficios social.

Misma que se somete, a la consideración del Pleno de la Septuagésima Cuarta Legislatura, el siguiente proyecto de:

DECRETO

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforman las fracciones I, II y III del tercer párrafo, del artículo 297, el primer párrafo del artículo 298, las fracciones I y VI del primer párrafo y el segundo y tercer párrafo del artículo 329, el primer párrafo de la fracción 330, el artículo 342, la fracción III del artículo 428 y el artículo 429; se adiciona un segundo párrafo al artículo 298, el inciso I) a la fracción V, del artículo 316 y un tercer párrafo al artículo 407, todos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 297. ...

...

...



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, industrial o cementerio, **con excepción de aquéllos supuestos en que las áreas de donación deban entregarse en lugar distinto al del conjunto habitacional, fraccionamiento o condominio debiendo cumplir con todas las características establecidas en el presente artículo;**

II. Entregarse al Gobierno Municipal, destinando los terrenos a la dotación de infraestructura pública y servicios de asistencia social, educación, salud, cultura o deporte;

III. Quedar **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. a XII. ...

...

...

ARTÍCULO 298. En los desarrollos **urbanos** o desarrollos en condominio, la caseta de vigilancia será considerada como parte de la superficie que el fraccionador está obligado a donar al Ayuntamiento, **mediante escritura pública en donación o comodato vitalicio**, adicional a los porcentajes o cantidades previstas para tal fin en el presente Código. El Ayuntamiento fijará sus especificaciones, dimensiones y ubicación. Es obligación del fraccionador construir la caseta.

En los desarrollos en condominio la caseta de vigilancia no será entregada al Ayuntamiento y formará parte del área común.

ARTÍCULO 316. ...

I. a IV. ...

V ...

a a k....

I. Caseta de vigilancia.



ARTÍCULO 329. ...

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

II. a V. ...

VI. En los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo popular las áreas que se destinen a vías públicas, **el ocho por ciento del área total del desarrollo 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;**

VII. a VIII. ...

...

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

Las superficies de donación para equipamiento urbano y para áreas verdes se entregarán **en los lugares y áreas que de acuerdo al tipo de fraccionamiento o condominio autorizado le sean señalados**, debidamente urbanizadas y mediante escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad Raíz y de Comercio, que costeará el interesado **a favor del Municipio.**

ARTÍCULO 330.- En el caso de nuevos condominios habitacionales, comerciales o industriales de estructura horizontal, vertical o mixto **y nuevas lotificaciones** en fraccionamientos que sean compatibles, que hayan sido establecidos con anterioridad, que hubiesen satisfecho la obligación de donar o pagar terrenos para equipamiento urbano o de donar terrenos para áreas verdes y que se ajusten a las determinaciones sobre el uso y la densidad habitacional del suelo que señalen los programas **de** desarrollo urbano vigentes para cada caso, no estarán obligados a hacer las donaciones a que se refiere el artículo precedente. La comprobación de haber satisfecho lo anterior será determinado por la autoridad **correspondiente**, por medios fehacientes y verificables.



.....

ARTÍCULO 342.- Si el área de donación destinada para equipamiento urbano, de cualquier tipo de Desarrollo, con excepción de las destinadas para áreas verdes, fuera menor a una superficie de mil metros cuadrados, podrá determinarse el valor comercial de la misma, a efecto de que el propietario lo pague **a la Tesorería Municipal correspondiente, teniendo que calcularse conforme al valor más alto, entre el valor catastral y el de un avalúo expedido por una institución que pertenezca al sistema financiero.** 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.

ARTÍCULO 407.- ...

...

...

La municipalización a que se refieren los dos párrafos anteriores se realizará inmediatamente después de que las obras para operar se hayan concluido, independientemente del porcentaje de habitabilidad o de las posibles ventas realizadas.

ARTÍCULO 428. ...

I. a II. ...

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

IV. ...

ARTÍCULO 429.- Las subdivisiones de predios mayores a 1,000 metros cuadrados, estarán sujetas a una donación obligatoria a favor del Ayuntamiento correspondiente del tres por ciento única y exclusivamente de la fracción o fracciones a separar y aprovechar respecto al predio de origen, pudiéndose **determinar el valor comercial de la misma, a efecto de que el propietario lo pague a la Tesorería Municipal correspondiente, teniendo que calcularse conforme al valor más alto, entre el valor catastral y el de un avalúo expedido por una institución que pertenezca al sistema financiero.** 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.



COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRA
PÚBLICA Y VIVIENDA



TRANSITORIO

ARTÍCULO 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.

Palacio del Poder Legislativo, Morelia, Michoacán de Ocampo, a 12 de febrero de 2021.

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO, OBRA PÚBLICA Y VIVIENDA

DIP. SANDRA LUZ VALENCIA

PRESIDENTE

DIP. TERESA LÓPEZ HERNÁNDEZ

INTEGRANTE

DIP. HUMBERTO GONZÁLEZ

VILLAGÓMEZ

INTEGRANTE

Hoja que corresponde íntegramente a la Inicitiva con Proyecto de Decreto, que contiene diversas reformas al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.