



CONGRESO DEL ESTADO  
DE MICHOACÁN DE OCAMPO

# Gaceta Parlamentaria

Tercera Época

Tomo II

062 L

21 de noviembre 2019.

## MESA DIRECTIVA

**Dip. Antonio de Jesús Madriz Estrada**

*Presidencia*

**Dip. Adriana Gabriela Ceballos Hernández**

*Vicepresidencia*

**Dip. Yarabí Ávila González**

*Primera Secretaría*

**Dip. Octavio Ocampo Córdova**

*Segunda Secretaría*

**Dip. Baltazar Gaona García**

*Tercera Secretaría*

## JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA

**Dip. Javier Estrada Cárdenas**

*Presidencia*

**Dip. Teresa López Hernández**

*Integrante*

**Dip. Eduardo Orihuela Estefan**

*Integrante*

**Dip. Araceli Saucedo Reyes**

*Integrante*

**Dip. Brenda Fabiola Fraga Gutiérrez**

*Integrante*

**Dip. Wilma Zavala Ramírez**

*Integrante*

**Dip. Ernesto Núñez Aguilar**

*Integrante*

**Dip. Antonio de Jesús Madriz Estrada**

*Integrante*

## SECRETARÍA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

**Mtra. Beatriz Barrientos García**

*Secretaria de Servicios Parlamentarios*

**Lic. Abraham Ali Cruz Melchor**

*Director General de Servicios de*

*Apoyo Parlamentario*

**Lic. Ana Vannesa Caratachea Sánchez**

*Coordinadora de Biblioteca, Archivo*

*y Asuntos Editoriales*

**Mtro. Ricardo Ernesto Durán Zarco**

*Jefe del Departamento de Asuntos Editoriales*

La GACETA PARLAMENTARIA es una publicación elaborada por el DEPARTAMENTO DE ASUNTOS EDITORIALES. *Corrector de Estilo: Juan Manuel Ferreyra Cerriteño. Formación, Reporte y Captura de Sesiones:* Georgina Zamora Marín, Gerardo García López, Juan Arturo Martínez Ávila, María del Socorro Barrera Franco, María Elva Castillo Reynoso, Mario Eduardo Izquierdo Hernández, Martha Morelia Domínguez Arteaga, Melissa Eugenia Pérez Carmona, Mónica Ivonne Sánchez Domínguez, Moises Cruz Fonseca, Nadia Montero García Rojas, Paola Orozco Rubalcava, Perla Villaseñor Cuevas.

## HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

SEPTUAGÉSIMA CUARTA LEGISLATURA

Segundo Año de Ejercicio

Primer Periodo Ordinario de Sesiones

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE REFORMA EL PÁRRAFO PRIMERO Y SE ADICIONA UN PÁRRAFO TERCERO A LA FRACCIÓN I DEL ARTÍCULO 136 DEL CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO, PRESENTADA POR EL DIPUTADO JOSÉ ANTONIO SALAS VALENCIA, INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL.

Dip. Antonio de Jesús Madriz Estrada,  
 Presidente de la Mesa Directiva del  
 Honorable Congreso del Estado  
 de Michoacán de Ocampo.  
 Presente.

José Antonio Salas Valencia, Diputado integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional en la Septuagésima Cuarta Legislatura del Honorable Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, con fundamento en los artículos 4° párrafo séptimo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 36 fracción II 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 *Iniciativa con Proyecto de Decreto mediante el cual se reforma el párrafo primero de la fracción I del artículo 136 del Código de Desarrollo Urbano Estado de Michoacán de Ocampo, y se adiciona un tercer párrafo a la misma fracción*, al tenor de la siguiente

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley de Vivienda que rige en nuestro país, reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tiene por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

Esta ley, cuya última reforma se publicó en el mes de Mayo de este 2019, señala que la Política Nacional de Vivienda es el conjunto de disposiciones, criterios, lineamientos y medidas de carácter general que se establecen para coordinar las acciones de vivienda que realicen las autoridades federales, de las entidades federativas y municipales, así como su concertación con los sectores privado y social, con la finalidad de cumplir con el mandato constitucional del derecho a la vivienda digna y decorosa.

En su artículo 6°, fracción IV, establece que uno de los lineamientos que debe considerar la Política Nacional es fomentar la calidad de la vivienda y fijar los criterios mínimos de los espacios habitables y auxiliares. Además, establece que el Programa Nacional de Vivienda debe contener los requerimientos mínimos que deban ser materia de coordinación con entidades federativas y municipios para la regulación de las construcciones para asegurar calidad, seguridad y habitabilidad de la vivienda.

Si bien a la fecha no se ha determinado la Política Nacional ni el Programa Nacional de Vivienda que corresponde a la actual administración federal, la propia Ley establece como criterio rector que un espacio habitable debe contar con dimensiones mínimas de superficie, altura, ventilación e iluminación natural, además de contar como mínimo con un baño, cocina, estancia-comedor y dos recámaras.

Asimismo, esta ley resume las características de una vivienda digna y decorosa de la siguiente manera:

1. Que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción y salubridad;
2. Que cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos;
3. Que brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y
4. Que contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Es este precisamente el objetivo de la Iniciativa que hoy someto a su consideración, reforzar el marco legal de Michoacán a efecto de ajustarlo expresamente a la Ley de Vivienda y a la Política Nacional, particularmente en lo relativo a fraccionamientos habitacionales urbanos tipo interés social.

En este sentido, el Titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, Román Meyer Falcón, recientemente anunció los lineamientos que regirán la política de vivienda de la presente administración y que son los siguientes:

1. *Adecuada ubicación de la vivienda, con disponibilidad de servicios e infraestructura.*
2. *Posicionar a la vivienda como elemento fundamental del ordenamiento territorial.*
3. *Garantizar el derecho a la vivienda con la visión de que es formadora de comunidades.*
4. *Asociar los requerimientos de vivienda con proyectos económicos, turísticos y de infraestructura.*
5. *Respetar la diversidad cultural en el diseño y construcción de vivienda.*
6. *Otorgar certeza jurídica sobre la propiedad de la vivienda.*
7. *Dar prioridad a acciones destinadas a comunidades indígenas, de rezago habitacional, marginación y violencia.*
8. *Atender las diversas formas de producción de la vivienda.*
9. *Fortalecer acciones de mejora regulatoria para simplificación de trámites.*
10. *Fomentar participación de pequeñas y medianas empresas en el proceso de producción de la vivienda.*

Además, es objetivo de la presente reforma ajustar las dimensiones mínimas de los lotes correspondientes a fraccionamientos habitacionales urbanos tipo interés social que recientemente fueron modificadas, pues las mismas implicaron un incremento en su costo y por ende limitaron su acceso.

Si observamos el artículo 136 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, publicado el 26 de diciembre de 2007, vemos que disponía que los lotes en fraccionamientos habitacionales urbanos tipo interés social no podían tener una superficie menor de 96 metros cuadrados.

Lamentablemente, en noviembre de 2017, se reformó dicho artículo para incrementar la superficie mínima a 126 metros cuadrados, lo cual a simple vista parecería una bondad, pero en realidad terminó siendo una barrera de acceso a la vivienda, pues al incrementar el tamaño del lote incrementó su costo, no así la dignidad y decoro de la vivienda.

La Iniciativa para tal reforma fue presentada el 19 de octubre de 2016, y en su exposición de motivos se argumentó que: *la vivienda de bajo costo, se diseña con la limitación de un precio bajo, lo cual ha llevado a construir viviendas mínimas, que apenas alcanzan a cubrir las normas sanitarias, donde la calidad de los materiales, acabados y su distribución de espacios, resultan ser inadecuados y de mala calidad.*

Sin embargo, extrañamente, la propuesta para lograr una vivienda decorosa, accesible, de calidad, sustentable, funcional, que dignifique la convivencia familiar y su seguridad, fue ampliar la superficie mínima de los lotes para la construcción de vivienda de interés social, pasando de 96 a 126 metros cuadrados, bajo solamente un argumento: la proporcionalidad respecto a los fraccionamientos de tipo medio y residencial, dejando totalmente de lado el aspecto cualitativo.

De la misma manera, aquellas comisiones dictaminadoras, en sus consideraciones, resaltaron que era: *indispensable modificar el concepto de vivienda de interés social y terminar con lo cuantitativo, e integrar una construcción teórica, incluyente, en donde intervengan los conocimientos de todas las disciplinas que inciden en la comprensión de este fenómeno, que contenga aspectos humanos, sociales, económicos, de calidad de vida, políticos, ecológicos, urbanos, de diseños arquitectónicos y tecnológicos.*

Sin embargo, contradiciendo su propósito de terminar con lo cuantitativo, no expresaron una sola

razón sobre la cual determinar que el incremento de la superficie de un lote lleva consigo el incremento de la dignidad y decoro de la vivienda.

En resumen, esa reforma de 2017 tenía un excelente motivo, mejorar la calidad de la vivienda de tipo de interés social, pero al incrementar la superficie no solamente no se cumplió ese objetivo, sino que limitó el acceso a la vivienda debido al incremento de costo que dicha reforma conlleva, eso sí, de manera inherente.

Esto que acabo de señalar no es una opinión personal, según el Informe Alternativo conjunto sobre los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales de *Habitat International Coalition*, que se cita en las Reglas de Operación del Programa para Vivienda Social para el ejercicio fiscal 2019 publicadas el 28 de febrero de este año en el Periódico Oficial de la Federación, así como en su Acuerdo de modificación publicado el 15 de marzo de 2019, en México la compra de vivienda nueva sólo es accesible para quienes perciben más de cinco salarios mínimos, ya que a partir de ese nivel de ingreso se puede acceder a créditos hipotecarios públicos y privados.

En este sentido, CONEVAL destaca que aproximadamente 73.6 millones de mexicanos se encuentran prácticamente excluidos del mercado formal de vivienda al no percibir ingresos por hogar equivalentes a más de cinco salarios mínimos.

Si tenemos en mente lo anterior, vemos que el Programa para Vivienda Social tiene una razón de peso para establecer que la persona beneficiaria del subsidio contará con asistencia técnica integral que garantice su participación en las decisiones para aprovechar óptimamente sus recursos económicos, sociales y en especie, poniendo especial énfasis en la calidad estructural, constructiva y de diseño, así como en la superficie de construcción habitable, no en la superficie del lote que de suyo no implica dignidad de la vivienda.

Al contrario, se plantea como gran reto el favorecer la dignidad de la vivienda a través de las siete cualidades identificadas con el Derecho Humano a la Vivienda Adecuada:

1. *La seguridad de la tenencia: la vivienda es adecuada si sus ocupantes tienen garantías de protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.*
2. *Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e*

*infraestructura: la vivienda es adecuada si sus ocupantes tienen agua potable, instalaciones sanitarias adecuadas, energía para la cocción, la calefacción y el alumbrado, y conservación de alimentos o eliminación de residuos.*

*3. Asequibilidad: la vivienda es adecuada si su costo no pone en peligro o no dificulta el disfrute de otros derechos humanos por sus ocupantes.*

*4. Habitabilidad: Se refiere a las características del material y los espacios de la vivienda, así como la infraestructura para acceder a los servicios básicos, definido por el CONEVAL. Además, la vivienda cumple con esta cualidad si se garantiza la seguridad física o proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.*

*5. Accesibilidad: la vivienda es adecuada si se toman en consideración las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.*

*6. Ubicación: la vivienda es adecuada si ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, o no está ubicada en zonas contaminadas o peligrosas.*

*7. Adecuación cultural: la vivienda es adecuada si toma en cuenta y respeta la expresión de la identidad cultural.*

Así, tener lotes de 126 metros cuadrados para fraccionamientos habitacionales urbanos tipo interés social no solamente es un obstáculo para el mercado local, sino que va en detrimento directo del derecho a la vivienda digna al distraer la inversión del espacio habitable y auxiliar.

Si no fuera suficiente, otro documento oficial que soporta lo anterior es el Código de Edificación de la Comisión Nacional de Vivienda, cuya clasificación básica se da en torno a la superficie construida, no a la superficie del lote, siendo: 40 m<sup>2</sup> la económica, 50 m<sup>2</sup> la popular, 71 m<sup>2</sup> la tradicional, 102 m<sup>2</sup> la media y 156 m<sup>2</sup> la residencial.

Esto es totalmente lógico y congruente con los mínimos que ese mismo Código marca para cada área: Estancia 7.29 m<sup>2</sup>; Comedor 4.41 m<sup>2</sup>; Recámara 7.29 m<sup>2</sup>; Alcoba 3.60 m<sup>2</sup>; Cocina 3.30 m<sup>2</sup>; Baño 2.73 m<sup>2</sup>; Patio 1.96 m<sup>2</sup>; lavandería 2.56 m<sup>2</sup>.

Pero también es congruente con los Criterios Técnicos para una Vivienda Adecuada publicados en Septiembre de este año 2019 por SEDATU, CONAVI e INFONAVIT, y aplicables para todos los subsidios otorgados con cargo al Programa Nacional de Reconstrucción en la modalidad de vivienda, al Programa de Mejoramiento Urbano en la vertiente de Vivienda en Ámbito Urbano y al Programa de Vivienda Social, todos de la Comisión Nacional de Vivienda.

Dichos criterios, entre otras cosas, establecen las medidas: de los espacios habitables 9 m<sup>2</sup>; de los espacios de usos múltiples 15 m<sup>2</sup>; del baño 3 m<sup>2</sup>; cocina 4 m<sup>2</sup>.

De esta manera, una vivienda digna debería tener al menos entre 32.31 y 40 metros cuadrados para albergar un baño, cocina, estancia-comedor y dos recamaras, tal cual señala la Ley de Vivienda, por lo que no tiene sentido incrementar los mínimos de superficie en la ley, sino hacer cumplir la Política Nacional de Vivienda, pues es precisamente allí donde se apuntará, por ejemplo, la importancia que tiene la cercanía con los centros urbanos, el acceso a servicios públicos, a transporte y a recreación, así como a la certeza jurídica de la propiedad y la posibilidad de crecimiento progresivo.

Lo anterior no significa que la legislación deba permitir lotes exactos, lo único que se pretende demostrar es que no tiene ningún sentido tener mínimos de 126 m<sup>2</sup> para lotes de tipo popular cuando las personas que intentan acceder a dicha vivienda lo que requieren es una oferta de mercado al menor costo posible, siempre y cuando se garantice la calidad de los espacios habitables y auxiliares, así como la accesibilidad de los fraccionamientos, la propiedad del bien inmueble o del lote y la posibilidad de crecimiento progresivo.

Para ser aún más claro, un lote de 126 metros cuadrados, en un fraccionamiento urbanizado de interés social, tiene un costo promedio de 232 mil pesos, mientras que uno de 90 metros cuadrados en ese mismo fraccionamiento tiene un costo promedio de 163 mil pesos.

Si una familia que quiere acceder a una vivienda propia usualmente tiene acceso a créditos hipotecarios por 230 mil pesos a 20 años, a un subsidio de 40 mil pesos y a 60 mil pesos en caso de contar con algún respaldo laboral, lo que da un total de 330 mil pesos en el mejor de los casos. Entonces, en un lote de 126 metros cuadrados se podrán invertir solamente 98 mil pesos en obra, lo cual resulta insuficiente para cumplir con los requerimientos de la Ley de Vivienda, mientras que en un lote de 90 metros cuadrados se podrán invertir 163 mil pesos, con lo cual se cumplen los criterios oficiales de manera elemental.

Como vemos, el mínimo establecido actualmente en el Código de Desarrollo Urbano de 126 metros cuadrados para lotes de interés social no se ajusta a

los criterios y reglas de operación de los programas de apoyo nacionales. Al contrario, violenta el derecho humano a la vivienda digna y decorosa al dificultar su acceso.

Por lo anterior, someto a consideración del Pleno la presente Iniciativa que contiene Propuesta de

#### DECRETO

**Único. Se reforma el párrafo primero de la fracción I del artículo 316 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo y se adiciona un tercer párrafo a la misma fracción I,** para quedar como sigue:

##### *Artículo 316...*

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener una superficie menor de 90 metros cuadrados; sus frentes serán de 6.00 metros, cuando se ubiquen sobre vialidades colectoras, principales o secundarias y su fondo mínimo será de 15 metros;

...

En todo momento se estará a lo dispuesto en la Ley de Vivienda reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

II. a V. ...

#### TRANSITORIOS

*Artículo Primero.* Notifíquese el presente Decreto al Titular del Poder Ejecutivo del Estado para su conocimiento y publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo.

*Artículo Segundo.* 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.

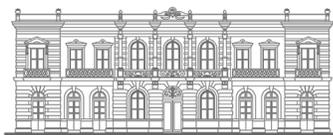
*Artículo Tercero.* Los procedimientos que se encuentren en trámite a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto se ajustarán al mismo.

Morelia, Michoacán, a los 12 días del mes de noviembre del año 2019.

Atentamente

Dip. José Antonio Salas Valencia





L X X I V  
L E G I S L A T U R A

CONGRESO DEL ESTADO  
DE MICHOACÁN DE OCAMPO



CONGRESO DEL ESTADO  
DE MICHOACÁN DE OCAMPO



— 2019 —

**CENTENARIO LUCTUOSO DEL  
GRAL. EMILIANO ZAPATA SALAZAR**



[www.congresomich.gob.mx](http://www.congresomich.gob.mx)