



DIP. PASCUAL SIGALA PÁEZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DELE ESTADO

JUAN MANUEL FIGUEROA CEJA, Diputado integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, de la Septuagésima Tercera Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, con fundamento en lo previsto por el artículo 36 fracción II de la Constitución del Estado de Michoacán de Ocampo, y el artículo 8 fracción II de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán, presento iniciativa de decreto para reformar diversas disposiciones del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, bajo la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vivienda es una necesidad básica para la vida, representa la primera fuente de seguridad personal, constituye un derecho fundamental para toda familia el disponer de una vivienda digna y decorosa, que le permita contar con espacios adecuados y suficientes para el desarrollo de sus actividades domésticas, que garanticen su seguridad, confort y satisfacción residencial.

En México hay aproximadamente más de cinco millones de personas que no cuentan con ningún tipo de vivienda para habitar, pues acceder a créditos hipotecarios no resulta fácil para muchas familias, ya que son onerosos o en muchos casos, no cubren los requisitos para acceder a estos créditos de vivienda.

Los constructores públicos y privados tienen la obligación de cumplir con las normas de derechos humanos en materia de vivienda, para esto la Suprema Corte de Justicia de la Nación, considera que el derecho a una vivienda digna y adecuada debe definirse bajo estándares mínimos establecidos por la Ley.

En la actualidad 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. Hay que tomar en cuenta que son las familias que menos tienen, los que adquieren una vivienda de este tipo, quienes duran pagándola 20 o hasta 30 años y es lo que constituye su patrimonio familiar.

En Michoacán el Código de Desarrollo Urbano, dispone que los lotes para la construcción de fraccionamientos habitacionales urbanos, tipo interés social, tengan una superficie no menor a 96 metros cuadrados, con un frente de 7.00 metros, cuando se ubiquen sobre vialidades colectoras y principales y de 6.00 metros, cuando tengan frente a vialidades secundarias y su fondo mínimo será de 16 metros.

Haciendo un análisis proporcional de la superficie mínima que deben tener los lotes, de acuerdo a lo dispuesto por el Código de Desarrollo Urbano en el Estado, los lotes para los fraccionamientos urbanos tipo residencial, deben tener una superficie no menor a 300 metros cuadrados; los lotes para fraccionamientos urbanos tipo medio, deben tener una superficie no menor a 200 metros cuadrados, mientras que los lotes para fraccionamiento tipo urbano de interés social, deben tener un mínimo de 96 metros cuadrados, estos resulta muy castigado y desproporcional.

El derecho a la vivienda digna y decorosa, debe garantizarse por el Estado, puesto que cuando una norma se cumple, el estado de derecho se fortalece, debemos privilegiar políticas públicas progresivas, hacia una vivienda decorosa, accesible, de calidad, sustentable, funcional, que dignifique la convivencia familiar y su seguridad, por ello en esta propuesta de iniciativa, propongo ampliar la superficie mínima que deben tener los lotes para la construcción de vivienda de interés social, que es de 96 metros cuadrados a 126 metros cuadrados.

Otro tema que abordo en esta propuesta de iniciativa, es la regulación de los asentamientos humanos, que se ha convertido en un reto que enfrenta el poder público, ante el déficit de vivienda en nuestro país y la imposibilidad de poder acceder a las formas de obtención de créditos en un mercado formal, que ha llevado a muchas familias a obtener una propiedad de manera ilegal en los llamados asentamientos humanos irregulares.



De los problemas que enfrentan grandes ciudades en el mundo, es hacer compatible su crecimiento, con la necesidad sustentable y ambiental, ya que buena parte del crecimiento poblacional, se ha producido de forma irregular y con un control urbanístico escaso.

La regularización de la tenencia de la tierra en México tiene sus orígenes formales en el año de 1973, al surgir la Comisión Para la Regulación de la Tenencia de la Tierra, CORETT, organismo que depende del Gobierno Federal, que fue creado para regularizar la tenencia de la tierra donde existen asentamientos humanos irregulares ubicados en predios ejidales o comunales y que ha venido regularizando viviendas a miles de familias.

En Michoacán son más de 700 asentamientos humanos irregulares, siendo Morelia, Uruapan, Apatzingán y Lázaro Cárdenas, los municipios que más registran esta incidencia, de los cuáles más del 50% son invadidos por personas que llegan a vivir al predio, el cual no es de su propiedad, con la finalidad de generar derechos sobre el mismo y apoderarse de él.

Esta propuesta de iniciativa propone complementar los procedimientos para regular los asentamientos humanos en Michoacán, que permita a las familias con mayores necesidades de vivienda, tener la certeza jurídica de su propiedad, pero también que la autoridad municipal y estatal, les garantice un espacio para vivienda, en condiciones seguras de habitabilidad, así como brindarles los servicios básicos que requiere una vivienda.

Entre otros temas estas reformas, buscan eficientar la operatividad de la Comisión Estatal de Urbanismo, y también que en la instrumentación de acciones de vivienda, se incentive la reducción de costos de construcción, mejoramiento y conservación de la vivienda, a la que hace referencia el Programa Estatal de vivienda, así como ampliar la cobertura de estos programas, preferentemente hacia las zonas marginadas del desarrollo.

Por lo anteriormente expuesto fundado en los artículos 36 fracción II de la Constitución del Estado de Michoacán de Ocampo, y el artículo 8 fracción II de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado, me permito presentar a esta Soberanía, el siguiente proyecto de:



DECRETO

ÚNICO: Se reforman las fracciones XIV, XXI del artículo 2, fracción I y VI del artículo 3, 20, 23, 25, fracción V artículo 118, 120, primer párrafo del artículo 161, fracción I del artículo 316 y artículo 330; se adiciona la fracción XIII A del artículo 2, fracciones VIII, IX y X del artículo 118, e segundo párrafo del artículo 122, el artículo 124 Bis, el último párrafo del artículo 127 y segundo párrafo del artículo 161 del Código de Desarrollo Urbano del Estado, para quedar como sigue:

Artículo 2. Para los efectos de este Código, se entenderá por:

I a XIII.....

XIII A. Patrimonio Natural: Todo aquello que incluye formaciones físicas, biológicas y geológicas únicas, especies de animales y plantas en vías de extinción, zonas que tengan valor científico, o de conservación o sencillamente sitios que, por su belleza natural, sean objetivo de preservación.

XIV. Preservación Ecológica: **Las acciones generadas a mantener aquéllas áreas en su estado natural, para asegurar y contribuir al equilibrio y calidad del medio ambiente, asimismo preservar el patrimonio ecológico en la entidad.**

XV a XX.....

XXI. Reserva Ecológica: **El área natural protegida que ostenta gran importancia para el mantenimiento y desarrollo de la flora, fauna y vida silvestre del lugar que se encuentra.**

XXII a XXIV.....

ARTÍCULO 3.- Se declara de utilidad pública:

- I. **La planeación del desarrollo urbano;**
- II. a V.....



VI. La ordenación y regularización de los asentamientos humanos irregulares;

VII a XII.....

ARTÍCULO 20.- La Comisión Estatal se integrará de la siguiente forma:

- I. Un Presidente, que será el Gobernador;
- II. Un Secretario Técnico, que será el titular de la Secretaría;
- III. **El Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano;**
- IV. **Un representante designado por la totalidad de los ayuntamientos del Estado;**
- V. **El titular de Vivienda del Estado de Michoacán;**
- VI. **El Titular de la Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas;**
- VII. **El titular de la Comisión Estatal del Agua y Gestión de Cuencas;**
- VIII. **El titular de la Comisión Forestal del Estado;**
- IX. **El titular de la Dirección de Protección Civil; y,**
- X. **Un representante de la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo;**
- XI. **Siete representantes del sector social.**

ARTÍCULO 21.- Podrán participar como invitados a las sesiones de la Comisión Estatal, representantes de las dependencias y entidades de la administración pública estatal y federal o a quien se considere necesario, que su opinión contribuya a los asuntos relacionados con este organismo.

ARTÍCULO 23.- Los integrantes de la Comisión Estatal, tendrán voz y voto, los invitados, solo con voz.

ARTÍCULO 25. La Comisión Estatal, se regirá lo dispuesto en este Código y por su reglamento interior.



ARTÍCULO 118. La regularización de asentamientos humanos tiene por objeto contribuir a promover el desarrollo urbano, el ordenamiento y la planeación territorial como articuladores del bienestar de las personas y el uso eficiente del suelo, para regularizar la propiedad de los predios y tener acceso a los servicios básicos y se consoliden áreas urbanas formales y sustentables. Independientemente del régimen de propiedad, la regularización de asentamientos humanos, para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará al procedimiento siguiente:

I. a IV.....

V. Se deberá constatar que cuenta con una habitabilidad mínima del sesenta y cinco por ciento, **el Ayuntamiento podrá autorizar un porcentaje no menor al treinta por ciento, cuando así lo determine el Cabildo;**

VI. A VII.....

VIII. Estar registrado en el Registro Estatal o Municipal de Asentamientos Humanos Irregulares;

IX. Que el predio se encuentre libre de procesos judiciales, administrativos o gravámenes que puedan afectar el derecho de posesión o propiedad del mismo;

X. Que la ocupación del asentamiento humano a regularizar, tenga una antigüedad mínima de 5 años.

ARTÍCULO 120.- Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización:

I. La familia que ocupe un predio y no sean propietarios de otro inmueble o tengan posesión de terrenos en otros asentamientos irregulares;

II. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión;

III. La persona que no sea beneficiada por algún otro programa de vivienda;

IV. Ninguna familia deberá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la reglamentación y los programas de desarrollo urbano; y,

V. Tratándose de asociaciones, estas deberán estar constituidas por lo menos con el 55% de los colonos del asentamiento humano y contar con un padrón de solicitantes. No obstante lo anterior, aquellos colonos que no formen parte de la asociación, podrán



beneficiarse del procedimiento de regularización cuando cumplan con los requisitos establecidos en este Código.

ARTÍCULO 122.- La existencia de asentamientos humanos irregulares o la gestación de éstos, podrá ser denunciada ante la Secretaría o los ayuntamientos por cualquier persona, a efecto de que procedan a coordinar las acciones correspondientes. Los ayuntamientos al tener conocimiento por sí o por denuncia ciudadana, presentarán denuncia de conformidad con lo dispuesto en el Código Penal del Estado de Michoacán.

En casos de flagrancia en la gestación de asentamientos humanos irregulares, las autoridades estatales o municipales de desarrollo urbano deberán instrumentar y ejecutar operativos de desalojo inmediato, como medida de seguridad para evitar su consolidación.

ARTÍCULO 124.- Cuando el asentamiento irregular se localice en terrenos no aptos para el desarrollo urbano, se procurará su reubicación, **siempre y cuando los colonos puedan ser beneficiarios de esa regularización, conforme lo dispone este Código.**

ARTÍCULO. 124 Bis. La Secretaría y los Ayuntamientos implementarán y mantendrán actualizado un Registro de Asentamientos Humanos, con el propósito de conocer el número, problemática y factibilidad de su regularización. Los municipios deberán enviar mensualmente a la autoridad estatal, la información y actualizaciones de su registro, para efectos de contar con los datos suficientes que le permita emitir los acuerdos de validación correspondientes.

ARTÍCULO 127.- En la instrumentación de acciones de vivienda, para la asignación o enajenación de predios de propiedad estatal o municipal, se deberá cumplir con los requisitos siguientes:

- I. Dirigirse a la población con el nivel de ingresos que precise el Programa Estatal de Vivienda, dando preferencia a las personas con más bajos ingresos económicos;
- II. El tamaño de los lotes para la vivienda de interés social y popular, deberá cumplir con las normas que determina este Código;



III. Los beneficiarios no deberán ser propietarios de otros inmuebles o tener en posesión lotes en asentamientos humanos irregulares;

En la instrumentación de acciones de vivienda se deberá incentivar la reducción de costos de construcción, mejoramiento y conservación de la misma; así como ampliar la cobertura de estos programas, preferentemente hacia las zonas marginadas del desarrollo.

Artículo 161. Se declara de utilidad pública e interés social, la investigación, protección, conservación, restauración, mejoramiento, recuperación e identificación del patrimonio cultural del Estado, **relativo a poblaciones, zonas o los bienes inmuebles, espacios culturales o naturales que les son inherentes a las comunidades, los grupos y en algunos casos a los individuos**, en los términos de la Ley de Desarrollo Cultural del Estado.

El Estado y los Municipios de acuerdo a las leyes de la materia, determinarán las características de los edificios y las construcciones que pueden autorizarse en las zonas declaradas como sitios de valor cultural, histórico, artístico, arquitectónico y natural, según sus diversas clases y usos.

ARTÍCULO 316.- Los Fraccionamientos Habitacionales Urbanos tipo interés social, son aquellos que se ubican en áreas cuya densidad de población puede ser mayor de 301 habitantes por hectárea pero no mayor de 500 habitantes por hectárea, y deberán tener como mínimo las características siguientes.

I. Lotificación: Sus lotes no podrán tener una superficie menor de **126** metros cuadrados; sus frentes serán de **8.00** metros, cuando se ubiquen sobre vialidades colectoras y principales y de **7.00** metros, cuando tengan frente a vialidades secundarias y su fondo mínimo será de **18** metros;

II a V.....

ARTÍCULO 330.- En el caso de nuevos condominios habitacionales, comerciales o industriales de estructura horizontal, vertical o mixto en lotes de 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 **acreditada** por la autoridad **estatal o municipal**, por medios fehacientes y verificables.

TRANSITORIOS

PRIMERO: 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.

SEGUNDO: Los programas de regularización iniciados con anterioridad a la publicación de la presente reforma, seguirán su curso normal, y no les será aplicable este ordenamiento legal, salvo a petición de parte, en cuanto les beneficie esta norma y no afecte derechos de terceros.

TERCERO: La Secretaría de Territorialidad y Movilidad y los Municipios crearan el Registro de Sentamientos Humanos Irregulares en la entidad, en un término no mayor a 90 días, a la entrada en vigor de esta reforma.

CUARTO: El Gobernador del Estado, emitirá o actualizará en los términos de esta Ley, el Reglamento Interior de la Comisión Estatal, en un término no mayor de sesenta días a la entrada en vigor de esta reforma.

Palacio del Poder Legislativos, Morelia, Michoacán, a 5 de octubre de 2016.

A T E N T A M E N T E

DIP. JUAN MANUEL FIGUEROA CEJA