

DIP. JUAN ANTONIO MAGAÑA DE LA MORA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN.
P R E S E N T E

VÍCTOR MANUEL MANRÍQUEZ GONZÁLEZ, diputado integrante de la Septuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán por el Partido Movimiento Ciudadano, con fundamento en los artículos 36 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; 8º fracción II, 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán, someto a la consideración de esta Honorable Asamblea la iniciativa con proyecto de decreto, por el que se reforma el párrafo segundo del artículo 297, se reforma las fracciones XIV y XV del artículo 392, se adiciona la fracción XVI del artículo 392, todos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo en base a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El crecimiento urbano en Michoacán ha traído consigo retos importantes en materia de planeación y desarrollo sustentable. Uno de los problemas más apremiantes es la pérdida, ocupación indebida y falta de aprovechamiento de las áreas de donación, espacios que por ley deben destinarse a equipamiento urbano, infraestructura y áreas verdes en beneficio de la población.

El Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán establece que en los fraccionamientos y desarrollos habitacionales debe destinarse un porcentaje de la superficie total del predio como área de donación, la cual debe utilizarse

para la creación de parques, plazas, centros de salud, escuelas, canchas deportivas y otras infraestructuras de servicio público.

Sin embargo, la falta de mecanismos claros para su protección y gestión ha generado que estos espacios sean invadidos, despojados o subutilizados, afectando la calidad de vida de los ciudadanos y obstaculizando el desarrollo ordenado de los municipios.

El derecho a un desarrollo urbano adecuado y a la existencia de espacios públicos de calidad tiene sustento en diversos marcos normativos:

1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

- El artículo 4° establece el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar.
- El artículo 27 señala que corresponde al Estado la planeación y regulación del desarrollo urbano y el uso del suelo, con el objetivo de garantizar el ordenamiento territorial y el bienestar de la población.

2. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

- Define las áreas de donación como los espacios de suelo destinados a la infraestructura y equipamiento urbano en beneficio de la colectividad.
- Obliga a que los municipios garanticen la preservación de estos espacios y su adecuado aprovechamiento.

3. Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán

- En sus disposiciones, establece que entre el 3% y el 8% del área total de un fraccionamiento debe destinarse a áreas de donación, dependiendo del tipo de desarrollo.
- Especifica que estos terrenos deben utilizarse exclusivamente para equipamiento urbano, infraestructura y áreas verdes, con el objetivo de garantizar un crecimiento ordenado y equilibrado de las ciudades.

A pesar del marco legal existente, en la realidad se presentan serios problemas en la conservación y uso adecuado de las áreas de donación. Entre las principales problemáticas destacan:

1. Invasión y ocupación indebida

- Muchas áreas de donación han sido ocupadas ilegalmente por particulares o utilizadas para fines distintos a los establecidos en la ley.
- En algunos casos, estas áreas han sido vendidas irregularmente o utilizadas para desarrollos comerciales y habitacionales sin el debido proceso legal.

2. Falta de escrituración y certeza jurídica

- La falta de escrituración inmediata de las áreas de donación ha permitido que sean objeto de disputas legales y despojo.
- En muchos casos, los municipios no cuentan con un registro claro de estos espacios, lo que dificulta su defensa legal.

3. Uso ineficiente o abandono

- Muchas de estas áreas no han sido equipadas ni utilizadas para los fines previstos, generando espacios baldíos que no contribuyen al bienestar de la población.
- La falta de infraestructura en estos espacios limita el acceso de la ciudadanía a servicios básicos y áreas de recreación.

4. Desigualdad en la distribución del equipamiento urbano

- En municipios con crecimiento acelerado, la pérdida de áreas de donación ha generado desigualdades en el acceso a infraestructura y servicios públicos.
- Comunidades en situación de vulnerabilidad son las más afectadas, ya que la falta de espacios públicos adecuados impacta negativamente en su calidad de vida.

Para atender esta problemática, se propone una reforma al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán, con los siguientes objetivos:

1. Garantizar la escrituración inmediata de las áreas de donación

- Se debe establecer la obligación de que, al momento de aprobarse un desarrollo habitacional, las áreas de donación sean escrituradas de manera automática a favor del municipio.
- Esto brindará certeza jurídica y evitará que estos espacios sean utilizados indebidamente.

2. Fortalecer la vigilancia y control de las áreas de donación

- Se propone la creación de registros municipales obligatorios de áreas de donación, con información actualizada sobre su ubicación, uso y estatus legal.

- Se deben establecer mecanismos de inspección periódica para evitar ocupaciones indebidas.

3. Garantizar el uso efectivo de las áreas de donación

- Se deben establecer plazos específicos para que las áreas de donación sean utilizadas para los fines previstos.
- Se debe priorizar la construcción de infraestructura esencial, como escuelas, centros de salud y espacios recreativos.

4. Imponer sanciones más severas por invasión o uso indebido

- Se propone aumentar las sanciones para particulares o desarrolladores que intenten apropiarse de áreas de donación o darles un uso distinto al establecido por la ley.
- También se deben sancionar a servidores públicos que permitan o toleren estas irregularidades.

5. Fomentar la participación ciudadana en la vigilancia de estos espacios

- Se debe promover la transparencia y rendición de cuentas en el uso y destino de las áreas de donación.
- Los ciudadanos deben contar con mecanismos para denunciar irregularidades y exigir el uso adecuado de estos espacios.

Con la implementación de estas reformas, se busca lograr los siguientes beneficios:

- Mejor planeación urbana y ordenamiento territorial, evitando la pérdida de áreas destinadas al equipamiento público.

- Mayor acceso a infraestructura y servicios básicos, garantizando que los ciudadanos cuenten con espacios adecuados para su desarrollo.
- Reducción de conflictos legales y sociales, al dotar de certeza jurídica a las áreas de donación.
- Fortalecimiento del derecho a la ciudad y a un entorno saludable, promoviendo la creación de espacios públicos accesibles y funcionales.
- Mayor seguridad y bienestar para la población, al evitar la proliferación de terrenos baldíos y áreas abandonadas.

El desarrollo urbano en Michoacán debe regirse por principios de orden, equidad y sustentabilidad, garantizando que todos los ciudadanos tengan acceso a la infraestructura y servicios necesarios para una mejor calidad de vida.

La falta de mecanismos claros para proteger y utilizar las áreas de donación ha generado problemas graves de desigualdad, invasión y descontrol urbano.

Por ello, es indispensable fortalecer el marco legal en esta materia, asegurando que estos espacios sean utilizados de manera eficiente y en beneficio de la ciudadanía. Solo con un compromiso firme por parte de las autoridades y la sociedad podremos garantizar un desarrollo urbano equitativo, ordenado y sostenible en nuestro estado.

En virtud de lo antes expuesto, someto a la consideración de esta soberanía, el siguiente:

DECRETO

ARTÍCULO PRIMERO. - se reforma el párrafo segundo del artículo 297, se reforma las fracciones XIV y XV del artículo 392, se adiciona la fracción XVI del artículo

392, todos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo para quedar como sigue:

ARTÍCULO 297.- Las áreas de donación en los conjuntos habitacionales ...

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 y las áreas destinadas para la construcción de equipamiento urbano se ajustarán a lo establecido en los programas de desarrollo urbano correspondientes **y deberán estar claramente delimitada en sus colindantes el área con barreras físicas, cumpliendo con los porcentajes de donación del proyecto a realizar, especificando dentro de la misma, el tipo de donación a la que pertenece estatal o municipal según sea el caso, cerrando o controlando el acceso a la misma, preferiblemente teniendo un acceso único, de no ser posible, cada acceso y el área donada debe estar claramente señalizada con la información de a quién pertenece.**

Las características que deberán cumplir las áreas ...

I a la XII. ...

Para los efectos de la fracción que antecede ...

Los espacios jardinados que conforman una sección vial...

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;

I a la XIII.

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

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; y

XVI. Una vez concluido el proceso de inscripción ante el Instituto Registral y Catastral del Estado el cual no podrá exceder en tiempo de un año a partir de la fecha en que fuera aprobado el fraccionamiento por la autoridad municipal, y se haya realizado dentro de ese término de tiempo la inscripción correspondiente en el Sistema Estatal, el desarrollador deberá de escriturar por Ley en forma inmediata al municipio las áreas de donación sin reserva ni limitación alguna correspondientes al fraccionamiento, presentado para ello estas en un plazo máximo de 90 días naturales, las escrituras correspondientes indicaran el área total, medidas y colindancias, así como el destino que ocupará cada una en función de área verde, y área de equipamiento urbano para el destino que fueron previstas.

Para aquellos desarrollos de régimen de la propiedad en condominio, y donde se reserven las áreas de uso común, verdes y de equipamiento urbano, bastará en los tiempos señalados anteriormente, y en este mismo apartado, el presentar para anexar al expediente del Municipio copia de la escritura que avale que esta se ha generado en reserva de los condóminos indicando sus usos correspondientes.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

SEGUNDO. Notifíquese al Gobernador Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, para que sirva ordenar su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo.

TERCERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al 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 los 28
veintiocho días del mes de marzo de 2025.- - - - -

ATENTAMENTE

VÍCTOR MANUEL MANRÍQUEZ GONZÁLEZ
DIPUTADO LOCAL

La firma de la presente foja, forma parte integral de la **Iniciativa con proyecto de decreto, por el que se reforma el párrafo segundo del artículo 297, se reforma las fracciones XIV y XV del artículo 392, se adiciona la fracción XVI del artículo 392, todos del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo** presentada por el Diputado Víctor Manuel Manríquez González, de fecha 28 de marzo de 2025.- - - - -