

MESA DIRECTIVA

Dip. Baltazar Gaona García
Presidencia
Dip. Nalleli Julieta Peraza Huerta
Vicepresidencia
Dip. Jaqueline Avilés Osorio
Primera Secretaría
Dip. David Martínez Gowman
Segunda Secretaría
Dip. Teresita de Jesús Herrera Maldonado
Tercera Secretaría

JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA

Dip. Ma. Fabiola Alanís Sámano
Presidencia
Dip. José Antonio Salas Valencia
Integrante
Dip. Baltazar Gaona García
Integrante
Dip. J. Reyes Galindo Pedraza
Integrante
Dip. Sandra Maria Arreola Ruiz
Integrante
Dip. Brissa Ileri Arroyo Martínez
Integrante
Dip. Grecia Jennifer Aguilar Mercad
Integrante
Dip. Adriana Campos Huirache
Integrante
Dip. Marco Polo Aguirre Cháv
Integrante

SECRETARÍA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS

Mtro. Fernando Chagolla Cortés
Secretario de Servicios Parlamentarios
Lic. Homero Merino García
Director General de Servicios de
Apoyo Parlamentario

Coordinador de Biblioteca, Archivo
y Asuntos Editoriales
Lic. María Guadalupe González Pérez
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: Gerardo García López, Juan Arturo Martínez Ávila, María del Socorro Barrera Franco, Mónica Ivonne Sánchez Domínguez, Moisés Cruz Fonseca, Nadia Montero García Rojas, Paola Orozco Rubalcava, Perla Villaseñor Cuevas, Victor Iván Reyes Mota, Itzel Arias Martínez, Alejandro Solorzano Álvarez, Alejandra Lizeth Munguía Martínez.

HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

SEPTUAGÉSIMA SEXTA LEGISLATURA

Segundo Año de Ejercicio

Segundo Periodo Ordinario de Sesiones

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO
POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS
DISPOSICIONES A LA LEY DEL AGUA Y
GESTIÓN DE CUENCAS, AL CÓDIGO DE
DESARROLLO URBANO; AMBOS, PARA EL
ESTADO DE MICHOACÁN; Y A LA LEY DE
INGRESOS DEL MUNICIPIO DE MORELIA,
MICHOACÁN, PARA EL EJERCICIO FISCAL
DEL AÑO 2026, PRESENTADA POR EL
H. AYUNTAMIENTO DE MORELIA,
MICHOACÁN.**

Dip. Baltazar Gaona Garcóa,
Presidente de la Mesa Directiva del
Congreso del Estado de Michoacán.
Presente:

Por medio del presente y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 8° fracción XI, 26, 40, 73 y 74 del Reglamento de Sesiones y Funcionamiento de Comisiones del Ayuntamiento de Morelia, le informo que durante la Décima Cuarta Sesión Ordinaria de Cabildo de fecha 28 de julio del presente año, se aprobó la Iniciativa con carácter de Dictamen por el que el H. Ayuntamiento de Morelia propone al Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo la adición y reforma a diversas disposiciones de la Ley del Agua y Gestión de Cuencas para el Estado de Michoacán de Ocampo; asimismo, al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo; y a la Ley de Ingresos del Municipio de Morelia, Michoacán, para el Ejercicio Fiscal del Año 2026.

Por lo anterior, me permito remitir de manera anexa al presente dicho documento para los efectos a que haya lugar. Sin Otro particular, reciba cordiales saludos.

Atentamente

C. Yankel Alfredo Benítez Silva
Secretario del Ayuntamiento

Ciudadanos integrantes del
H. Ayuntamiento Constitucional
de Morelia, Michoacán de Ocampo.
Presentes:

Los suscritos, Ing. Alfonso Jesús Martínez Alcázar, Susan Melissa Vásquez Pérez, Gilberto Morelos Fvelo, en cuanto a Presidente Municipal, Síndica y Regidor integrante de la Comisión de Gobernación, Seguridad Pública, Protección Civil y Participación Ciudadana del Honorable Ayuntamiento de Morelia, en observancia y ejercicio de las atribuciones contenidas en el artículo 15 fracciones I párrafo primero, y II párrafos primero y segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 112, 113, 114 párrafo primero, 123 fracciones I y IV, y 126 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; 1°, 2°, 5° párrafo segundo, 14, 17, 40 incisos b) fracción XIX y c) fracción 48, 49, 50 fracción I, 51 fracciones I y IX, 64 fracciones II, III, V y XVII, 67 fracciones IV y V, 68 fracción II y 178 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo: 1° párrafo segundo, 26, 31 incisos B fracción XIX y C fracción II, 32 fracción L, 34 fracciones III, V y XX, 36 y 41 fracciones I y IV de

del Bando de Gobierno del Municipio de Morelia; 17, 18 y 19 fracciones XVI, XXVI y XXXII del Reglamento de Organización de la Administración Pública del Municipio de Morelia, Michoacán de Ocampo; 35, 36, 37 y 73 del Reglamento de Sesiones y Funcionamiento de Comisiones del H. Ayuntamiento de Morelia, nos permitimos presentar a consideración del Cabildo, la presente Iniciativa con carácter de Dictamen por el que el H. Ayuntamiento de Morelia propone al Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo la adición y reforma a diversas disposiciones de la Ley del Agua y Gestión de Cuencas para el Estado de Michoacán de Ocampo; asimismo, al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo; y a la Ley de Ingresos del Municipio de Morelia, Michoacán para el Ejercicio Fiscal del Año 2026, argumentando y sustentando para tal efecto en los siguientes

ANTECEDENTES

Que en cumplimiento a la atribución conferida en el artículo 40 inciso b) fracción XIX de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo y publicada en la Octava Sección en el Número 39 del Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo. de fecha 30 de marzo de 2021, que a la letra dice:

Artículo 40. El Ayuntamiento o el Concejo Municipal tiene las siguientes atribuciones:

b) En materia de Administración Pública:

XIX. Presentar iniciativas de leyes y/o decretos al Congreso del Estado para su aprobación en su caso, preferentemente aquéllas que tiendan a fortalecer la autoridad y la capacidad de gestión del Ayuntamiento como primer nivel de gobierno para atender los requerimientos comunitarios de obras y servicios públicos;

Asimismo, en consecución a lo señalado en la reforma al artículo 31 inciso B, fracción XX del Bando de Gobierno del Municipio de Morelia de fecha 20 de septiembre del año 2024, Sección Octava en el numeral 47 y publicada Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán de Ocampo, que a la letra dice:

B. En materia de Administración Pública:

XIX. Presentar iniciativas de leyes y/o decretos al Congreso del Estado para su aprobación en su caso, preferentemente aquéllas que tiendan a fortalecer la autoridad y la capacidad de gestión del Ayuntamiento

corno primer nivel de gobierno para atender los requerimientos comunitarios de obras y servicios públicos;

Por lo anterior expuesto y derivado a las reuniones de trabajo de los integrantes que conforman la Comisión de Gobernación, Seguridad Pública, Protección Civil y Participación Ciudadana del H. Ayuntamiento de Morelia en conjunto con Dirección de Normatividad dependiente de la Sindicatura Municipal y mediante las cuales se tuvo a bien realizar el estudio pormenorizado del asunto que nos ocupa y de las cuales se deriva el presente Dictamen.

Que en uso de sus facultades el C. Presidente Municipal Alfonso Jesús Martínez Alcázar y miembro de la Comisión de Gobernación somete al análisis y consideración del presenta Dictamen al Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, a efecto de llevar a cabo las reformas señaladas, y cuya finalidad se desprende de que el H. Ayuntamiento de Morelia se encuentre en condiciones de alinear las disposiciones normativas del Municipio de Morelia a los programas Públicos de Vivienda Social, una vez implementadas las mismas

CONSIDERANDOS

Que, el derecho a una vivienda adecuada no se satisface únicamente con la existencia física de una edificación. Requiere Seguridad Jurídica, habitabilidad, acceso a infraestructura, disponibilidad de agua potable, drenaje, saneamiento, movilidad y servicios básicos.

Que, el derecho humano al agua, por su parte, exige que las autoridades preserven la disponibilidad, calidad, accesibilidad y sostenibilidad del recurso. Ambos derechos deben armonizarse: no es constitucionalmente aceptable detener indefinidamente proyectos viables, pero tampoco permitir su ocupación sin una solución real, jurídicamente disponible y financieramente sostenible para el abastecimiento y saneamiento.

Que, resulta necesario señalar que el problema es estructural y afecta a nuevos desarrollos, aunque los programas públicos de vivienda social han hecho visible la Urgencia de simplificar procedimientos, la dificultad para obtener factibilidades de agua afecta de manera general a fraccionamientos, desarrollos en condominio, conjuntos habitacionales, edificaciones comerciales e industriales, subdivisiones y proyectos que requieren nueva o mayor demanda de servicios.

Que, el problema se presenta con mayor intensidad en desarrollos ubicados fuera de la mancha urbana servida, en zonas donde no existe infraestructura consolidada o cuando el proyecto requiere un nuevo punto de conexión, ampliación de redes, aportación de fuente, incremento de volúmenes o autorización federal en materia de aguas nacionales.

Que, en el contexto de una aplicación más estricta del marco federal de aguas nacionales, las solicitudes pueden quedar detenidas cuando la fuente depende de una concesión, asignación, modificación, transmisión, permiso o autorización federal. La reforma no pretende sustituir ese ámbito competencial, sino ordenar los efectos que pueden producirse mientras se concluyen los actos federales respectivos.

Que, los organismos operadores, prestadores de servicios o ayuntamientos determinan, dentro de su ámbito, las condiciones para prestar los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento. La Federación Conserva las atribuciones relativas a aguas nacionales, concesiones, asignaciones, permisos, bienes de jurisdicción federal y zonas de veda o restricción. La autoridad municipal de desarrollo urbano resuelve uso del suelo, proyectos de vialidad y lotificación, licencias de urbanización, construcción y autorizaciones de desarrollos. Por ello, la solución normativa debe evitar ventanillas aisladas y permitir que las áreas revisen concurrentemente sus componentes, sin confundir competencias ni producir efectos que correspondan a otro orden de gobierno.

Que, la iniciativa distingue tres instrumentos: opinión técnica preliminar de viabilidad hidráulica y sanitaria; factibilidad condicionada; y factibilidad definitiva. La opinión preliminar orienta sobre redes, capacidad estimada, restricciones, fuentes posibles y obras previsibles, pero no reserva agua ni permite construir, conectar u ocupar. La factibilidad condicionada procede cuando hay una solución técnica y jurídicamente viable, sujeta al cumplimiento de obras, aportaciones, garantías, títulos federales o etapas. La factibilidad definitiva acredita el cumplimiento de condiciones y es indispensable para conexión permanente, habitabilidad, entrega material, ocupación y municipalización.

Que, la versión final incorpora expresamente el principio de disponibilidad real. En municipios, zonas, acuíferos o fuentes sujetos a veda, déficit, restricción, abatimiento, saturación o condición técnica especial, toda opinión o factibilidad deberá advertir que no genera derecho de explotación, reserva indefinida de volumen ni obligación de prestación hasta que se acrediten las autorizaciones y condiciones correspondientes.

Cuando la factibilidad dependa de un título federal, el promovente deberá obtenerlo, modificarlo, transmitirlo o aportarlo a su costa, conforme a la legislación aplicable y bajo supervisión de la autoridad competente, sin trasladar al organismo aceptor riesgos financieros o administrativos que no le correspondan.

Que, la iniciativa establece prevención única, expediente coordinado, plazos razonables, resolución técnica motivada, revisión técnica y publicación de requisitos. No establece afirmativa ficta en materia de agua, porque el silencio administrativo no puede crear disponibilidad hídrica ni sustituir una evaluación técnica.

Que, la reforma al Código de Desarrollo Urbano se reduce a indispensable para armonizar la nueva factibilidad condicionada con la autorización urbana. No se duplican reglas ya existentes sobre desarrollo por etapas ni garantías generales. La factibilidad condicionada podrá sustentar revisiones, aprobaciones técnicas, licencias de urbanización o construcción de la etapa autorizada, así como actos catastrales o registrales preparatorios, siempre que no impliquen entrega, ocupación, habitabilidad o municipalización. La factibilidad definitiva será necesaria para estos últimos efectos.

Que, en la legislación estatal se utiliza una referencia genérica a programas públicos de vivienda social, popular o prioritaria, a fin de mantener una regla permanente y aplicable a programas federales, estatales o municipales. La referencia expresa al Programa Nacional de Vivienda 2026-2030 se reserva para la Ley de Ingresos del Municipio de Morelia, por tratarse de un beneficio fiscal anual y focalizado.

Que, derivado a la reforma y adición de diversas disposiciones a La Ley de ingresos del Municipio de Morelia, Michoacán, para el Ejercicio Fiscal del año 2026 se contempla que la disminución del costo regulatorio puede contribuir a ampliar la oferta de vivienda accesible, pero el estímulo debe llegar exclusivamente a las viviendas de interés social enmarcadas en el Programa Nacional de Vivienda 2026-2030, sin convertirse en una reducción general para componentes residenciales, comerciales o de mayor valor incorporados en un mismo desarrollo. Por ello, el beneficio se condiciona a certificación de vivienda social y se aplica únicamente a unidades, superficie, demanda y derechos directamente vinculados con ese componente. En desarrollos mixtos, la autoridad deberá prorratear el estímulo.

Que, la propuesta distingue entre derechos administrativos municipales, derechos del organismo Operador y cuotas vinculadas con infraestructura. Los derechos administrativos municipales de construcción y desarrollo urbano podrán recibir reducción directa del cincuenta por ciento. Los derechos propios del OOAPAS y las cuotas de incorporación u obras de cabeza se sujetan a sostenibilidad financiera. El estímulo podrá llegar hasta cincuenta por ciento solamente cuando exista compensación presupuestaria, aportación, infraestructura equivalente, fuente reconocida o convenio que cubra el impacto financiero y cuente con opinión técnica y financiera favorable del organismo.

Que, el patrimonio del organismo operador se compone sustancialmente de ingresos propios. Por ello, la reforma no impone subsidios automáticos que reduzcan su capacidad de operación, mantenimiento o inversión. Cualquier beneficio hidráulico deberá reconocer el valor de infraestructura, fuente, aportación o compensación equivalente y no podrá comprometer continuidad, calidad o sostenibilidad de los servicios.

Que, la iniciativa excluye multas, recargos, gastos de ejecución y sanciones por obras iniciadas sin autorización. No produce devoluciones por pagos anteriores y prevé recuperación del beneficio cuando exista simulación, información falsa, cambio de destino o incumplimiento de parámetros de vivienda social.

Que, la Tesorería Municipal y el OOAPAS deberán acompañar la iniciativa con estimación de gasto fiscal basada en número probable de viviendas, metros cuadrados, litros por segundo requeridos, infraestructura aportada y obligaciones pendientes. Los estímulos deberán reportarse trimestralmente al Ayuntamiento.

Por lo anteriormente expuesto, los integrantes de la Comisión de Gobernación, Seguridad Pública, Protección Civil y Participación Ciudadana del Honorable Ayuntamiento de Morelia, hemos realizado el estudio del presente instrumento, por lo cual nos permitimos someter a su consideración y en su caso aprobación de la Iniciativa con carácter de Dictamen por el que H. Ayuntamiento de Morelia propone al H. Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo la adición y reforma de diversas disposiciones de la Ley del Agua y Gestión de Cuencas para el Estado de Michoacán de Ocampo; al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo; y de la Ley de Ingresos del Municipio de Morelia, Michoacán, para el Ejercicio Fiscal del Año 2026, de conformidad con los siguientes

Puntos Resolutivos

Primero. Queda surtida la legal competencia para conocer y resolver el presente asunto al Pleno del Honorable Ayuntamiento de Morelia, Michoacán de Ocampo, de conformidad a lo dispuesto en las atribuciones contenidas en los artículos 115 fracciones I párrafo primero, y II párrafos primero y segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 112, 113. 114 párrafo primero, 123 fracciones I y IV y 126 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; I, 2, 5 párrafo segundo, 14, 17, 40 incisos b) fracción XIX y c) fracción III, fracciones I y IX, 64 tracciones II, III, V y XVII, 67 fracción V, 68 fracción IV y 178 de la Ley Orgánica Municipal; del Estado de Michoacán de Ocampo; párrafo segundo, 26, 31 incisos B. Fracción XIX y C. fracción II, 34 fracciones III, V y XX, 36 y 41 fracción IV del Bando de Gobierno del Municipio de Morelia; y 73 del Reglamento de Sesiones y Funcionamiento cie Comisiones del Ayuntamiento de Morelia.

Segundo. Queda surtida la legal competencia de la Comisión de Gobernación, Seguridad Pública, Protección Civil y Participación Ciudadana del Honorable Ayuntamiento de Morelia, para el estudio, análisis y elaboración del presente dictamen, de conformidad con los artículos 40 incisos a) fracción XV y b) fracción II, 48, 49, 50 fracción I, 51 fracciones I y IX 67 fracción IV y 68 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo; 32 fracción I y 41 fracción II del Bando de Gobierno del Municipio de Morelia; y, 35, 36 y 37 del Reglamento de Sesiones y Funcionamiento de Comisiones del Ayuntamiento de Morelia

Tercero. Resulta procedente aprobar la Iniciativa con carácter de Dictamen por el que el H. Ayuntamiento de Morelia propone al Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo la adición y reforma a diversas disposiciones de la Ley del Agua y Gestión ¿de Cuencas para el Estado de Michoacán de Ocampo; asimismo al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo; y a la Ley de Ingresos del Municipio de Morelia, Michoacán, para el Ejercicio Fiscal del Año 2026, derivado del estudio y análisis de dicho documento realizado por la comisión competente del H. Ayuntamiento de Morelia, Michoacán de Ocampo.

Derivado de las consideraciones expuestas y fundamento legal invocado, esta Comisión de Gobernación, Seguridad Pública, Protección Civil y Participación Ciudadana tiene a bien presentar al

Pleno de este H. Ayuntamiento de Morelia, Michoacán de Ocampo, para su consideración y en su caso aprobación de la Iniciativa con Carácter de Dictamen que contiene el siguiente

ACUERDO

Único. El H. Ayuntamiento de Morelia, Michoacán de Ocampo acuerda proponer en uso de sus atribuciones al Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, la adición y reforma a diversas disposiciones de la Ley del Agua y Gestión de Cuencas para el Estado de Michoacán de Ocampo; asimismo al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo; y a la Ley de Ingresos del Municipio de Morelia, Michoacán, para el Ejercicio Fiscal del año 2026, para quedar en los términos del anexo que se adjunta al presente dictamen.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Primero. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación por parte del Cabildo del H. Ayuntamiento de Morelia, Michoacán de Ocampo

Segundo. Se instruye al Secretario del Ayuntamiento para efectos de realizar las gestiones necesarias para remitir al Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo el presente Dictamen y en su oportunidad informe al Cabido del H. Ayuntamiento de Morelia, Michoacán de Ocampo, para su trámite correspondiente.

DADO EN LAS INSTALACIONES del Centro Administrativo Municipal (CAM) en la Ciudad de Morelia, Michoacán de Ocampo, a los días 27 del mes de julio de 2026.

La comisión de Gobernación,
Seguridad Pública, Protección
Civil y Participación Ciudadana:

Mtro. Alfonso Jesús Martínez Alcázar
Presidente Municipal y
Presidente de la Comisión

C.P. Susan Melissa Vásquez Pérez
Síndica Municipal e
Integrante de la Comisión

Gilberto Orelos Favela
Regidor Integrante de la Comisión

Anexo al Dictamen

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DEL AGUA Y GESTIÓN DE CUENCAS PARA EL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO, Y SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO, EN MATERIA DE VIABILIDAD HIDRÁULICA, FACTIBILIDAD CONDICIONADA, COORDINACIÓN ADMINISTRATIVA, DESARROLLO POR ETAPAS Y PROGRAMAS PÚBLICOS DE VIVIENDA SOCIAL.

Honorable Congreso del Estado
de Michoacán de Ocampo.
Presente:

El Ayuntamiento Constitucional de Morelia, por conducto de su Presidente Municipal, con fundamento en los artículos 4º y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 36 fracción IV, 44 fracción I, 111, 123 y demás relativos de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; así como en las disposiciones aplicables de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo y de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo, somete a consideración de esta Soberanía la presente Iniciativa con proyecto de Decreto, al tenor de la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Derecho a la Vivienda, derecho al agua y desarrollo urbano ordenado.

El derecho a una vivienda adecuada no se satisface únicamente con la existencia física de una edificación. Requiere seguridad jurídica, habitabilidad, acceso a infraestructura, disponibilidad de agua potable, drenaje, saneamiento, movilidad y servicios básicos.

El derecho humano al agua, por su parte, exige que las autoridades preserven la disponibilidad, calidad, accesibilidad y sostenibilidad del recurso. Ambos derechos deben armonizarse: No es constitucionalmente aceptable detener indefinidamente proyectos viables, pero tampoco permitir su ocupación sin una solución real, jurídicamente disponible y financieramente sostenible para el abastecimiento y saneamiento.

II. El problema es estructural y afecta a nuevos desarrollos

Aunque los programas públicos de vivienda social han hecho visible la urgencia de simplificar procedimientos, la dificultad para obtener factibilidades de agua afecta de manera general a fraccionamientos, desarrollos en condominio,

conjuntos habitacionales, edificaciones comerciales e industriales, subdivisiones y proyectos que requieren nueva o mayor demanda de servicios.

El problema se presenta con mayor intensidad en desarrollos ubicados fuera de la mancha urbana servida, en zonas donde no existe infraestructura consolidada o cuando el proyecto requiere un nuevo punto de conexión, ampliación de redes, aportación de fuente, incremento de volúmenes o autorización federal en materia de aguas nacionales.

En el contexto de una aplicación más estricta del marco federal de aguas nacionales, las solicitudes pueden quedar detenidas cuando la fuente depende de una concesión, asignación, modificación, transmisión, permiso o autorización federal. La reforma no pretende sustituir ese ámbito competencial, sino ordenar los efectos que pueden producirse mientras se concluyen los actos federales respectivos.

III. Competencias diferenciadas y coordinación necesaria.

Los organismos operadores, prestadores de servicios o ayuntamientos determinan, dentro de su ámbito, las condiciones para prestar los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento. La Federación conserva las atribuciones relativas a aguas nacionales, concesiones, asignaciones, permisos, bienes de jurisdicción federal y zonas de veda o restricción.

La autoridad municipal de desarrollo urbano resuelve uso del suelo, proyectos de viabilidad y lotificación, licencias de urbanización, construcción y autorizaciones de desarrollos. Por ello, la solución normativa debe evitar ventanillas aisladas y permitir que las áreas revisen concurrentemente sus componentes, sin confundir competencias ni producir efectos que correspondan a otro orden de gobierno.

IV. Opinión preliminar, factibilidad condicionada y factibilidad definitiva.

La iniciativa distingue tres instrumentos: Opinión técnica preliminar de viabilidad hidráulica y sanitaria; factibilidad condicionada; y factibilidad definitiva.

La opinión preliminar orienta sobre redes, capacidad estimada, restricciones, fuentes posibles y obras previsibles, pero no reserva agua ni permite construir, conectar u ocupar. La factibilidad condicionada procede cuando hay una solución técnica y jurídicamente viable, sujeta al cumplimiento de obras, aportaciones, garantías, títulos federales

o etapas. La factibilidad definitiva acredita el cumplimiento de condiciones y es indispensable para conexión permanente, habitabilidad, entrega material, ocupación y municipalización.

La regla rectora es sencilla: puede permitirse avanzar en obras cuando exista una solución viable, detallada y garantizada; no puede permitirse la ocupación cuando el agua y el saneamiento no están efectivamente asegurados.

V. Disponibilidad real, zonas de veda y sostenibilidad del servicio.

La versión final incorpora expresamente el principio de disponibilidad real. En municipios, zanas, acuíferos o fuentes sujetos a veda, déficit, restricción, abatimiento, saturación o condición técnica especial, toda opinión o factibilidad deberá advertir que no genera derecho de explotación, reserva indefinida de volumen ni obligación de prestación hasta que se acrediten las autorizaciones y condiciones correspondientes.

Cuando la factibilidad dependa de un título federal, el promovente deberá obtenerlo, modificarlo, transmitirlo o aportarlo a su costa, conforme a la legislación aplicable y bajo supervisión de la autoridad competente, sin trasladar al organismo operador riesgos financieros o administrativos que no le correspondan.

VI. Certeza administrativa sin afirmativa ficta

La iniciativa establece prevención única, expediente coordinado, plazos razonables, resolución técnica motivada, revisión técnica y publicación de requisitos. No establece afirmativa ficta en materia de agua, porque el silencio administrativo no puede crear disponibilidad hídrica ni sustituir una evaluación técnica.

El vencimiento de un plazo permitirá activar una revisión técnica o mecanismo de coordinación, pero no presumirá procedencia ni disponibilidad.

VII. Desarrollo urbano y efectos de la factibilidad condicionada.

La reforma al Código de Desarrollo Urbano se reduce a lo indispensable para armonizar la nueva factibilidad condicionada con la autorización urbana. No se duplican reglas ya existentes sobre desarrollo por etapas ni garantías generales.

La factibilidad condicionada podrá sustentar revisiones, aprobaciones técnicas, licencias de urbanización o construcción de la etapa autorizada, así como actos catastrales o registrales preparatorios, siempre que no impliquen entrega, ocupación, habitabilidad o municipalización. La factibilidad definitiva será necesaria para estos últimos efectos.

VIII. Programas públicos de vivienda Social, popular o prioritaria

En la legislación estatal se utiliza una referencia genérica a programas públicos de vivienda social, popular o prioritaria, a fin de mantener una regla permanente y aplicable a programas federales, estatales o municipales. La referencia expresa al Programa Nacional de Vivienda 2026-2030 se reserva para la Ley de Ingresos del Municipio de Morelia, por tratarse de un beneficio fiscal anual y focalizado.

La atención preferente a la vivienda social no implica dispensa de agua, propiedad, uso de suelo, protección civil, seguridad estructural, saneamiento o autorizaciones federales.

IX. Regularización mediante convenio, sin amnistía

Para proyectos públicos de vivienda social iniciados sin contar con la totalidad de autorizaciones, se prevé una ruta de regularización mediante convenio y programa calendarizado. La regularización no borra sanciones, no levanta automáticamente clausuras, no permite nuevas etapas u ocupaciones y no extingue responsabilidades.

La autoridad podrá permitir únicamente obras correctivas, de seguridad o de infraestructura cuando sean necesarias para alcanzar el cumplimiento legal y proteger a las familias beneficiarias.

PROYECTO DE DECRETO

Por lo anteriormente expuesto, se somete a consideración del Honorable Congreso del Estado el siguiente

DECRETO

Artículo Primero. Se adiciona a la Ley del Agua y Gestión de Cuencas para el Estado de Michoacán de Ocampo un apartado denominado “De la Viabilidad y Factibilidad de Servicios para Nuevos Desarrollos, Edificaciones y Aumentos de Demanda”, integrado por los acuícolas 45 Bis, 45 Ter, 45 Quáter, 45 Quinquies, 45 Sexies, 45 Septies, 45 Octies, 45 Nonies, 45 Decies, 45 Undecies, 45 Duodecies y 45 Terdecies;

y se adiciona un último párrafo al artículo 119, para quedar como sigue:

De la Viabilidad y Factibilidad de
Servicios para Nuevos Desarrollos,
Edificaciones y Aumentos de Demanda

Artículo 45 Bis. Ámbito de aplicación.

Las disposiciones de este apartado son aplicables a los organismos operadores, prestadores de servicios y, en su caso, ayuntamientos que tramiten solicitudes relacionadas con viabilidad o factibilidad para prestar los servicios de agua potable, alcantarillado, drenaje y saneamiento a nuevos desarrollos, desarrollos en condominio, conjuntos habitacionales, subdivisiones, edificaciones, establecimientos comerciales o industriales, así como a proyectos que impliquen nueva conexión, nuevo punto de suministro, aumento de demanda, cambio de uso o incorporación a redes.

Estas disposiciones serán aplicables especialmente cuando el proyecto se ubique fuera de zonas con servicio consolidado, requiera ampliación de infraestructura, dependa de una fuente de abastecimiento nueva o exija autorización federal estatal o municipal adicional. Para efectos de este apartado, se entenderá por proyecto la actuación inmobiliaria, constructiva, habitacional, comercial, industrial o productiva que requiera la incorporación, conexión, ampliación o incremento en la prestación de los servicios.

Artículo 45 Ter. Instrumentos de viabilidad y factibilidad.

De acuerdo con el grado de avance del expediente y la información disponible, la autoridad competente podrá emitir:

- I. Opinión técnica preliminar de viabilidad hidráulica y sanitaria;
- II. Factibilidad condicionada; y,
- III. Factibilidad definitiva.

Los instrumentos deberán guardar congruencia entre sí y, cuando correspondan al mismo proyecto, integrarse en un expediente único. El paso de una modalidad a otra se realizará mediante la acreditación de los requisitos, estudios, obras, pagos, garantías, títulos, autorizaciones o condiciones señaladas por la autoridad competente, sin necesidad de abrir un nuevo expediente cuando no exista modificación sustancial del proyecto.

Artículo 45 Quáter. Opinión técnica preliminar de

viabilidad hidráulica y sanitaria.

La opinión técnica preliminar de viabilidad hidráulica y sanitaria tendrá carácter informativo y orientador. Su finalidad será identificar, con base en la información disponible:

- I. La infraestructura hidráulica, sanitaria, de drenaje y saneamiento existente en la zona;
- II. La capacidad estimada y restricciones iniciales de redes, colectores, plantas, sistemas de saneamiento y puntos de conexión;
- III. Las fuentes actuales o potenciales de abastecimiento, sin que ello implique reserva de volumen o derecho de explotación;
- IV. Las obras de cabecera, ampliaciones o reforzamientos previsibles;
- V. Las restricciones territoriales, ambientales, técnicas, de veda, déficit o saturación inicialmente advertidas; y,
- VI. La información, estudios y actos necesarios para estar en condiciones de resolver la factibilidad. la opinión preliminar no constituirá autorización de urbanización o construcción, no permitirá conexiones, no generará derecho a la prestación del servicio y no autorizará la ocupación de edificaciones.

Artículo 45 Quinquies. Factibilidad condicionada.

Procederá la factibilidad condicionada cuando con base en la información técnica disponible, exista una alternativa técnica, ambiental, financiera y jurídicamente viable para prestar los servicios, pero se encuentre pendiente el cumplimiento de obras, aportaciones, pagos, garantías, etapas, títulos, permisos o autorizaciones necesarias para alcanzar la factibilidad definitiva.

La factibilidad condicionada podrá sujetarse, entre otros, a los supuestos siguientes:

- I. Ejecutar, ampliar, rehabilitar o reforzar infraestructura hidráulica, sanitaria, de drenaje o saneamiento;
- II. Construir obras de cabecera, tanques, cárcamos, líneas, colectores, plantas o sistemas de tratamiento;
- III. Incorporar, aportar o regularizar una fuente de abastecimiento técnica y jurídicamente viable;
- IV. Obtener, modificar, transmitir, ceder o aportar concesiones; asignaciones, permisos o autorizaciones de competencia federal o estatal, conforme a la legislación aplicable;
- V. Cubrir derechos, cuotas, aportaciones o contribuciones aplicables;
- VI. Constituir garantías para asegurar la ejecución de obras y obligaciones; o,
- VII. Desarrollar el proyecto por polígonos, secciones

o etapas.

Quando el proyecto se ubique en zonas de veda, déficit hídrico, restricción, saturación de redes o condiciones técnicas especiales, la factibilidad condicionada deberá señalar expresamente que sus efectos quedan sujetos al principio de disponibilidad real, a la suficiencia de infraestructura y a la obtención de los títulos o autorizaciones que correspondan.

Quando la prestación del servicio dependa de título, concesión, asignación, transmisión, modificación, permiso o autorización federal, el promovente deberá obtenerlo, modificarlo, transmitirlo o aportarlo a su costa, en los términos que determine la legislación aplicable y la autoridad competente. La factibilidad condicionada no sustituirá dichos actos federales ni trasladará al organismo operador, prestador de servicios o ayuntamiento los riesgos financieros, técnicos o jurídicos asumidos por el promovente.

La factibilidad condicionada deberá precisar, al menos, la demanda autorizable, el número máximo de unidades o superficie atendible por etapa, las obras y aportaciones requeridas, los títulos autorizaciones pendientes, los plazos de cumplimiento, la vigencia, las garantías y los supuestos de modificación, suspensión o cancelación.

La factibilidad condicionada podrá sustentar, en los términos del Código de Desarrollo Urbano, la aprobación de proyectos y la expedición de licencias de urbanización o construcción de la etapa autorizada. No autorizará por sí misma la conexión definitiva, habitabilidad, entrega material, ocupación o municipalización.

Artículo 45 Sexies. Factibilidad definitiva.

La factibilidad definitiva procederá cuando se acredite:

- I. La disponibilidad técnica y jurídica de la fuente de abastecimiento;
- La capacidad suficiente de redes, puntos de conexión, instalaciones de drenaje y sistemas de saneamiento;
- III. La conclusión, recepción o aseguramiento efectivo de las obras exigibles;
- IV. La obtención de concesiones, asignaciones, permisos y autorizaciones aplicables;
- V. El cumplimiento de las condiciones impuestas en la factibilidad condicionada; y,
- VI. El pago, convenio o aseguramiento de las aportaciones, derechos y cuotas correspondientes.

La factibilidad definitiva será requisito

indispensable para la conexión permanente, la emisión de habitabilidad hidráulica, la entrega material u ocupación de viviendas, locales o unidades, y la recepción a municipalización de la infraestructura de la etapa respectiva.

Artículo 45 Septies. Expediente coordinado y prevención única.

Las solicitudes se tramitarán mediante expediente coordinado, preferentemente electrónico, en el que participarán las áreas técnicas competentes del organismo operador, prestador de servicios o ayuntamiento, así como la dependencia municipal de desarrollo urbano cuando el proyecto requiera autorización urbana.

La autoridad competente contará con diez días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud, para revisar la integridad documental y formular, por una sola ocasión, prevención que concentre los documentos, estudios, aclaraciones o correcciones necesarias.

No podrán formularse requerimientos posteriores sobre cuestiones que pudieron advertirse en la revisión inicial, salvo modificación sustancial del proyecto, datos contradictorios o hechos técnicos supervenientes debidamente justificados.

Las autoridades participantes deberán consultar e intercambiar directamente la información que obre en sus archivos y se abstendrán de exigir documentos ya presentados dentro del mismo expediente.

Artículo 45 Octies. Plazos y ausencia de afirmativa ficta.

Integrado el expediente, la autoridad competente procurará resolver dentro de los plazos siguientes:

- I. Quince días hábiles para la opinión técnica preliminar de viabilidad hidráulica y sanitaria; y,
- II. Treinta días hábiles para la factibilidad condicionada o definitiva.

Por complejidad técnica, necesidad de estudios especializados, coordinación intergubernamental, intervención de autoridad federal o revisión de infraestructura estratégica, el plazo podrá ampliarse mediante acuerdo fundado y motivado notificado al promovente.

La falta de resolución no producirá afirmativa ficta,

no presumirá disponibilidad de agua y no autorizará conexión, habitabilidad, entrega u ocupación. Vencido el plazo sin resolución, el promovente podrá solicitar la activación del mecanismo de revisión técnica previsto en esta Ley.

Artículo 45 Nonies. Contenido mínimo de las resoluciones.

Toda opinión o factibilidad deberá ser congruente con los instrumentos de planeación hídrica, urbana, ambiental y territorial, y contendrá, en lo conducente:

- I. La demanda estimada de agua potable y el volumen de descarga;
- II. La capacidad disponible, comprometida o restringida de la infraestructura;
- III. La fuente de abastecimiento y su situación jurídica;
- IV. Las obras internas, externas, de cabecera, mitigación o reforzamiento necesarias;
- V. Las condiciones de alcantarillado, drenaje, saneamiento y disposición;
- VI. Las unidades, superficie, giro o etapa que podrá atenderse;
- VII. Las aportaciones, derechos, garantías, títulos pendientes y calendario;
- VIII. La vigencia, puntos de conexión y causas de modificación, suspensión o extinción; y,
- IX. La motivación técnica de su procedencia, condicionamiento o negativa.

La negativa deberá identificar la causa técnica, ambiental, jurídica o de disponibilidad real que impide la prestación del servicio, así como las condiciones mínimas que permitirían, en su caso, presentar un proyecto alternativo.

Artículo 45 Decies. Vigencia técnica y puntos de conexión.

La vigencia de la Opinión preliminar, de la factibilidad condicionada, de la factibilidad definitiva y de los puntos de conexión será determinada por la autoridad competente conforme a la disponibilidad real, capacidad de redes, saturación de infraestructura, etapa autorizada, fuente de abastecimiento y condiciones técnicas del proyecto.

La opinión preliminar tendrá una vigencia máxima de ciento ochenta días naturales. La factibilidad condicionada podrá tener una vigencia de hasta doce meses, prorrogable por una sola ocasión cuando subsistan las condiciones técnicas, jurídicas y de disponibilidad real que le dieron origen.

En proyectos por etapas, la autoridad podrá fijar

vigencias diferenciadas para cada etapa y para cada punto de conexión, sin que ello implique reserva indefinida de capacidad, volumen o infraestructura.

La conclusión del ejercicio fiscal no extinguirá por sí misma la vigencia técnica del acto; sin embargo, las diferencias en derechos, cuotas o aportaciones que legalmente procedan se determinarán conforme a la Ley de Ingresos aplicable al momento de actualizarse la Obligación de pago.

Artículo 45 Undecies. Mecanismo de revisión técnica.

Los organismos operadores, prestadores de servicios o ayuntamientos establecerán un mecanismo de revisión técnica de factibilidades en el que participarán las áreas técnicas competentes y, cuando proceda, la dependencia municipal de desarrollo urbano.

El mecanismo podrá conocer de expedientes sin resolución dentro del plazo, negativas o condiciones técnicamente controvertidas, proyectos con coordinación intergubernamental o solicitudes que requieran valoración de disponibilidad real, capacidad de redes o infraestructura estratégica.

La revisión no sustituirá los medios de defensa previstos en las leyes ni las atribuciones de autoridades federales, estatales o municipales.

Artículo 45 Duodecies. Programas públicos de vivienda social, popular o prioritaria.

Los proyectos de vivienda social, popular o prioritaria promovidas, financiados o ejecutados total o parcialmente por autoridades federales, estatales o municipales, instituciones públicas de vivienda, fideicomisos públicos o particulares bajo reglas de programas públicos, recibirán atención preferente.

Para dichos proyectos, la autoridad competente podrá:

- I. Reducir plazos de revisión, siempre que no se afecte la evaluación técnica;
- II. Designar una persona servidora pública como enlace o gestora del expediente;
- III. Instalar mesa técnica cuando intervengan autoridades de distintos Ordenes de gobierno;
- IV. Celebrar convenios para ejecución, financiamiento, compensación, supervisión o recepción de infraestructura; y,
- V. Privilegiar alternativas por etapas que protejan a las personas beneficiarias, sin dispensar agua, saneamiento, seguridad, uso de suelo ni autorizaciones

aplicables.

La calidad de vivienda social, popular o prioritaria deberá acreditarse conforme al Código de Desarrollo Urbano, las reglas del programa público correspondiente o la certificación emitida por la autoridad competente.

Artículo 45 Terdecies. Publicidad de requisitos y criterios.

Los organismos operadores, prestadores de servicios o ayuntamientos publicarán y mantendrán actualizados:

- I. Los requisitos y formatos para opinión preliminar, factibilidad condicionada y factibilidad definitiva;
 - II. Los criterios generales de cálculo de demanda, capacidad y aportaciones;
 - III. Los plazos, costos, áreas responsables y medios de atención;
 - IV. Las zonas con restricciones, saturación o necesidad de infraestructura, salvaguardando la seguridad de instalaciones estratégicas;
 - V. Un registro estadístico de solicitudes, resoluciones y tiempos de atención; y,
 - VI. Los convenios y lineamientos generales aplicables.
- La publicación no comprenderá datos personales, secretos industriales ni información reservada conforme a la legislación aplicable.

Artículo 119...

Los ayuntamientos podrán prever, en sus leyes de ingresos, estímulos fiscales, subsidios, reducciones o descuentos relacionados con cuotas, tarifas y derechos vinculados a programas públicos de vivienda social, popular o prioritaria, siempre que se establezcan de manera expresa, objetiva, temporal y sin comprometer la continuidad, calidad y sostenibilidad financiera de los servicios públicos.

Artículo Segundo. Se reforman el último párrafo del artículo 349; los párrafos primero y segundo, los incisos d) y e) de la fracción I y el inciso b) de la fracción II del artículo 350; la fracción IV del artículo 351; las fracciones II y III del artículo 356; el artículo 379; el primer párrafo del artículo 385; y se adiciona el artículo 350 Bis al Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

Artículo 349...

La Dependencia Municipal recibirá la solicitud cuando se acompañe de los documentos mínimos que permitan acreditar identidad y personalidad del promovente, propiedad o legítima disponibilidad del predio, localización, uso pretendido y anteproyecto. Los dictámenes, aprobaciones, opiniones o factibilidades que deban emitirse dentro del procedimiento coordinado no podrán exigirse como condición previa para recibir la solicitud, sin perjuicio de que sean indispensables para resolver las etapas posteriores que correspondan. La autoridad formulará prevención única e integral conforme a este Código y a las disposiciones aplicables.

Artículo 350...

Recibida la solicitud, la Dependencia Municipal emitirá resolución en un plazo no mayor de quince días hábiles, pudiendo ser positiva, condicionada o negativa. De ser positiva o condicionada, otorgará la autorización de Visto Bueno de vialidad y lotificación y, en su caso, del sembrado de vivienda, precisando etapas, condiciones autorizadas y actividades permitidas conforme al artículo 356 de este Código.

El visto bueno de vialidad y lotificación no autoriza por sí mismo promesas de venta, compraventas, traslados de dominio al adquirente final, entrega u ocupación de unidades.

Para comenzar con las obras de urbanización y edificación de un Desarrollo a desarrollo en condominio, la Dependencia Municipal requerirá:

I. Para comenzar con la urbanización:

- d) Aprobación del proyecto del sistema de distribución y suministro de agua potable por parte del Organismo, prestador de servicios o autoridad competente, sustentada en factibilidad condicionada o definitiva vigente, según la etapa autorizada;
- e) Aprobación del proyecto de instalaciones de alcantarillado, drenaje sanitario y pluvial por el Organismo, prestador de servicios o autoridad competente, sustentada en factibilidad condicionada o definitiva vigente, según la etapa autorizada;

II. Para comenzar con la obra de edificación:

- b) Licencia de construcción otorgada por la Dependencia Municipal, sujeta al Reglamento de Construcciones vigente, a la cuenta predial de origen y a las condiciones, etapas y garantías derivadas de la factibilidad de los servicios.

La factibilidad condicionada permitirá iniciar

exclusivamente las obras, trámites y etapas expresamente autorizadas. No permitirá la conexión definitiva, habitabilidad, entrega material, ocupación o municipalización de las viviendas, locales o unidades.

Artículo 350 Bis. Efectos urbanísticos de la factibilidad condicionada.

La factibilidad condicionada podrá sustentar, en la etapa autorizada:

- I. La revisión y aprobación de proyectos técnicos;
- II. La expedición de licencias de urbanización o construcción;
- III. La ejecución de obras hidráulicas, sanitarias, de drenaje, mitigación o infraestructura;
- IV. La realización de actos catastrales, registrales o administrativos preparatorios, cuando sean necesarios para individualizar etapas, garantizar financiamiento o ejecutar infraestructura, siempre que no impliquen entrega u ocupación al adquirente o beneficiario final; y,
- V. La formalización de convenios, garantías o mecanismos de cumplimiento.

La factibilidad condicionada no permitirá conexión permanente, habitabilidad, entrega material, ocupación, recepción o municipalización de la etapa. Tampoco permitirá traslado de dominio al adquirente o beneficiario final de viviendas, lotes, locales o unidades destinadas a ocupación, salvo que se cuente con la autorización definitiva y la factibilidad definitiva de la etapa correspondiente.

La autorización de actos catastrales, registrales o preparatorios no exime al promovente de cumplir las condiciones hidráulicas, urbanas, ambientales, de protección civil y demás aplicables. El abastecimiento mediante vehículos cisterna o soluciones provisionales no sustituirá la factibilidad definitiva ni será considerado solución permanente.

Artículo 351...

- IV. Cuando el abastecimiento dependa de perforación de pozos, aprovechamiento de aguas nacionales, modificación, transmisión, cesión o aportación de concesiones a asignaciones, deberá acreditarse la presentación formal del trámite ante la autoridad federal competente y acompañarse la factibilidad condicionada emitida por el Organismo prestador de servicios o autoridad competente. La autorización urbana y la licencia de construcción podrán avanzar por etapas, pero la conexión definitiva, habitabilidad, entrega u ocupación requerirán el título, permiso o

autorización federal correspondiente y la factibilidad definitiva. Habilidad, entrega u ocupación requerirán el título. Cuando el gasto requerido exceda el umbral previsto en la legislación aplicable, el Organismo determinará la forma jurídicamente procedente de aportar, gestionar o regularizar los volúmenes, debiendo el desarrollador cubrir las obligaciones establecidas en la factibilidad;

Artículo 356...

- II. En el caso de la autorización del Visto Bueno de vialidad y lotificación, a formalizar los proyectos ante las autoridades competentes e iniciar las obras de urbanización y, en su caso, edificación correspondiente a las etapas autorizadas, siempre que se cuente con factibilidad condicionada o definitiva vigente, aprobación de proyectos y garantías aplicables;
- III. En el caso de la Autorización Definitiva, a publicitar el desarrollo y realizar operaciones de compraventa conforme a las etapas autorizadas. Cuando subsistan condiciones hidráulicas pendientes, la publicidad, contratos y documentos informativos deberán señalar de manera clara la etapa afectada, las condiciones pendientes y que la entrega, ocupación y conexión definitiva quedan sujetas a la factibilidad definitiva; y,

Artículo 379.

El fraccionador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización señaladas en la autorización de Visto Bueno de vialidad y lotificación, incluyendo las obras hidráulicas, sanitarias, de drenaje, saneamiento, de cabeza, mitigación, camellones, jardinería, forestación y las correspondientes a las áreas de donación.

No podrá entregar u ocupar viviendas, lotes, locales o unidades ni solicitar la recepción o municipalización de la etapa mientras no se acredite la factibilidad definitiva y la operación efectiva de los servicios de agua potable, alcantarillado, drenaje y saneamiento de la etapa correspondiente.

Artículo 385.

A fin de garantizar la correcta construcción de las obras de urbanización, infraestructura hidráulica, sanitaria, de drenaje, saneamiento y demás obligaciones previstas en este Código, quien desee establecer o construir un Desarrollo o desarrollo en condominio deberá otorgar garantía a favor del Ayuntamiento equivalente al cien por ciento del valor actualizado de las obras faltantes, sin perjuicio de las garantías específicas que determine el organismo operador, prestador de servicios o autoridad competente.

Cuando existan garantías otorgadas por el mismo

concepto, la autoridad deberá evitar duplicidades y podrá reconocer instrumentos equivalentes, siempre que cubran íntegramente el riesgo, monto actualizado, plazo y obligaciones garantizadas

ARTÍCULOS 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 ayuntamientos, organismos operadores y prestadores de servicios armonizarán sus reglamentos, manuales, formatos, procedimientos y criterios internos dentro de los ciento veinte días naturales siguientes a la entrada en vigor del Decreto.

Tercero. Dentro de los noventa días naturales siguientes a la entrada en vigor, los organismos operadores, prestadores de servicios o ayuntamientos publicarán requisitos, metodologías, formatos y criterios técnicos previstos en el artículo 45 Terdecies. Mientras se expiden, deberán recibir solicitudes y aplicar directamente las disposiciones del Decreto.

Cuarto. Las solicitudes en trámite podrán continuar conforme a las disposiciones vigentes al momento de presentación o acogerse al nuevo régimen mediante escrito del promovente. La opción no implicará devolución de derechos pagados ni convalidación de actos ejecutados sin autorización.

Quinto. Los proyectos de vivienda social, popular o prioritaria promovidos, financiados o ejecutados por autoridades federales, estatales o municipales, instituciones públicas de vivienda, fideicomisos públicos o particulares bajo reglas de programas públicos, cuyas obras hayan iniciado antes de la entrada en vigor del Decreto sin contar con la totalidad de autorizaciones, podrán sujetarse a un convenio de regularización y coordinación, acompañado de un programa calendarizado de cumplimiento.

Sexto. El convenio de regularización deberá acompañarse, cuando menos, de documento que acredite propiedad o legítima disponibilidad del inmueble; dictamen de compatibilidad del uso del suelo; levantamiento, memoria y planos de obras ejecutadas; dictamen de seguridad estructural emitido por perito responsable; dictamen de protección civil y riesgos; diagnóstico hidráulico y sanitario; identificación de fuente y títulos o trámites federales aplicables; proyecto de infraestructura faltante;

programa calendarizado; garantía suficiente; y relación de unidades construidas, entregadas u ocupadas.

Séptimo. La incorporación a un convenio de regularización no suspenderá automáticamente clausuras, medidas de seguridad, sanciones o procedimientos. La autoridad podrá mantener, modificar o sustituir medidas mediante resolución fundada en nivel de riesgo, grado de avance, protección de beneficiarios y cumplimiento del programa.

Octavo. Únicamente podrán continuar las obras expresamente autorizadas para garantiza seguridad, concluir infraestructura o corregir irregularidades. No podrán iniciarse nuevas etapas, realizarse nuevas entregas u ocupaciones ni efectuarse conexiones definitivas hasta cumplir las condiciones aplicables.

Noveno. La regularización no extinguirá responsabilidades administrativas, civiles o penales ni sanciones derivadas de iniciar obras sin autorización. No procederá respecto de proyectos ubicados en zonas de riesgo no mitigable, incompatibles con el uso habitacional, sin propiedad o disponibilidad legítima, con peligro estructural, sin fuente sostenible y jurídicamente viable de agua, sin solución de saneamiento o con afectaciones ambientales o federales no autorizables.

Décimo. Las autoridades estatales y municipales promoverán convenios con la Federación para intercambio de información y seguimiento de títulos y autorizaciones en materia de aguas nacionales, sin que dichos convenios sustituyan competencias federales.

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE MORELIA, MICHOACÁN, PARA EL EJERCICIO FISCAL DEL AÑO 2026, A FIN DE ESTABLECER ESTÍMULOS FISCALES PARA EL PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA 2026-2030.

Honorable Congreso del Estado
de Michoacán de Ocampo.
Presente

El Ayuntamiento Constitucional de Morelia, can fundamento en los artículos 115, fracción IV, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 36 fracción IV, 44 fracción X, 123 y 131 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; así como en las disposiciones aplicables de la Ley Orgánica Municipal y de la Legislación Hacendaria del Estado, presenta la siguiente Iniciativa con Proyecto de Decreto.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Finalidad social y delimitación del beneficio.

La disminución del costo regulatorio puede contribuir a ampliar la oferta de vivienda accesible, pero el estímulo debe llegar exclusivamente a las viviendas de interés social enmarcadas en el Programa Nacional de Vivienda 2026-2030, sin convertirse en una reducción general para componentes residenciales, comerciales o de mayor valor incorporadas en un mismo desarrollo.

Por ello, el beneficio se condiciona a certificación de vivienda social y se aplica únicamente a unidades, superficie, demanda y derechos directamente vinculados con ese componente. En desarrollos mixtos, la autoridad deberá prorratear el estímulo.

II. Dos clases de estímulo.

La propuesta distingue entre derechos administrativos municipales, derechos del organismo operador y cuotas vinculadas con infraestructura. Los derechos administrativos municipales de construcción y desarrollo urbano podrán recibir reducción directa del cincuenta por ciento.

Los derechos propios del OOAPAS y las cuotas de incorporación u Obras de cabeza se sujetan a sostenibilidad financiera. El estímulo podrá llegar hasta cincuenta por ciento solamente cuando exista compensación presupuestaria aportación, infraestructura equivalente, fuente reconocida o convenio que cubra el impacto financiero y cuente con opinión técnica y financiera favorable del organismo.

III. Protección del patrimonio y continuidad del OOAPAS.

El patrimonio del Organismo Operador se compone sustancialmente de ingresos propios. Por ello, la reforma no impone subsidios automáticos que reduzcan su capacidad de operación, mantenimiento o inversión. Cualquier beneficio hidráulico deberá reconocer el valor de infraestructura, fuente, aportación o compensación equivalente y no podrá comprometer continuidad, calidad o sostenibilidad de los servicios.

IV. Controles y recuperación.

La iniciativa excluye multas, recargos, gastos de ejecución y sanciones por obras iniciadas sin autorización. No produce devoluciones por pagos anteriores y prevé recuperación del beneficio cuando

exista simulación, información falsa, cambio de destino o incumplimiento de parámetros de vivienda social.

V. Impacto hacendario.

La Tesorería Municipal y el OOAPAS deberán acompañar la iniciativa con estimación de gasto fiscal basada en número probable de viviendas, metros cuadrados, litros por segundo requeridos, infraestructura aportada y obligaciones pendientes. Los estímulos deberán reportarse trimestralmente al Ayuntamiento.

Proyecto de Decreto

DECRETO

Artículo Único. Se reforma el numeral 32 del inciso A), el inciso Q), y se adiciona el inciso S Bis, todos de la fracción I del artículo 65; y se adiciona el artículo 85 a la Ley de Ingresos del Municipio de Morelia, Michoacán, para el Ejercicio Fiscal del Año 2026, para quedar como sigue:

Artículo 65.

I...

A) Para el cobro de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento se entenderá por:

1. al 31...

32. Opinión técnica preliminar de viabilidad hidráulica y sanitaria y dictamen de factibilidad. La opinión técnica preliminar de viabilidad hidráulica y sanitaria es el acto informativo por el cual el Organismo Operador identifica condiciones iniciales, restricciones, infraestructura, fuentes posibles y estudios necesarios, sin otorgar derecho de explotación, reserva de volumen, conexión o prestación del servicio.

El dictamen de factibilidad es el acto mediante el cual el Organismo Operador determina la viabilidad y condiciones para prestar los servicios de agua potable, alcantarillado, drenaje y saneamiento. Podrá emitirse como factibilidad condicionada o factibilidad definitiva conforme a la Ley del Agua y Gestión de Cuencas para el Estado de Michoacán de Ocampo.

Toda opinión o factibilidad deberá señalar, cuando corresponda, que el Municipio de Morelia se ubica en Zona con restricciones de disponibilidad hídrica, por lo que sus efectos quedan sujetos al principio de

disponibilidad real, a la capacidad efectiva de redes, al saneamiento y a los títulos o autorizaciones federales, estatales o municipales aplicables.

La vigencia será la establecida en la resolución técnica correspondiente y la legislación estatal. No concluirá por el solo hecho de finalizar el ejercicio fiscal; sin embargo, los puntos de conexión, cuotas y aportaciones estarán sujetos a disponibilidad real, actualización y condiciones vigentes al momento de materializarse la obligación de pago.

Las factibilidades emitidas por Juntas Municipales o prestadores auxiliares deberán contar con las validaciones técnicas previstas por el OOAPAS, sin duplicar procedimientos o cobros.

33. al 62...

B) al P) ...

Q) Opinión preliminar y dictamen de factibilidad. Quienes soliciten la apertura y análisis de un expediente de viabilidad o factibilidad pagarán:

1. Fraccionamientos: \$2,093.83.
2. Subdivisiones: \$346.43.
3. Comercios: \$346.43

El pago comprenderá la emisión de una opinión técnica preliminar, cuando sea solicitada o necesaria, y una resolución de factibilidad condicionada o definitiva derivada del mismo expediente. No se causará nuevamente por actualización dentro de la vigencia cuando no exista modificación sustancial imputable al solicitante. Las modificaciones que incrementen demanda, densidad, uso, superficie, giro o número de unidades causarán el derecho correspondiente conforme al alcance adicional.

R) a S) ...

S Bis. Estímulo para infraestructura de vivienda de interés social enmarcada en el Programa Nacional de Vivienda 2026-2030. Los proyectos enmarcados en el Programa Nacional de Vivienda 2026-2030 podrán obtener un estímulo de hasta cincuenta por ciento respecto de las cuotas previstas en los incisos R), T) y U), exclusivamente en la proporción correspondiente a viviendas sociales, cuando se actualice alguno de los supuestos siguientes:

1. El promovente o una institución pública ejecute o

- aporte infraestructura hidráulica, sanitaria, de drenaje o saneamiento externa reconocida por el OOAPAS;
2. Se aporte una fuente de abastecimiento técnica y jurídicamente disponible;
3. Se constituya fideicomiso, garantía, aportación específica o mecanismo financiero para ejecutar obras;
4. Exista convenio de coordinación, coinversión o compensación con la Federación, el Estado o, el Municipio; o.
5. El Municipio autorice una compensación presupuestaria al OOAPAS.

El porcentaje será proporcional al valor de infraestructura, fuente, aportación, garantía o compensación reconocida, sin exceder de cincuenta por ciento. Requerirá opinión técnica y financiera favorable del OOAPAS y no podrá comprometer patrimonio, operación, mantenimiento, continuidad, calidad o sostenibilidad de los servicios.

T) a Z) ...

Artículo 85. Estímulos fiscales para vivienda social del Programa Nacional de Vivienda 2026-2030.

Las personas físicas o morales, organismos públicos, fideicomisos e instituciones que promueven, financien o ejecuten proyectos enmarcados en el Programa Nacional de Vivienda 2026-2030 en el Municipio de Morelia podrán acceder a los estímulos siguientes:

- I. Descuento de cincuenta por ciento en los derechos por licencias de construcción previstos en el artículo 37, exclusivamente respecto de viviendas y obras directamente vinculadas con el componente social;
- II. Descuento de cincuenta por ciento en los derechos previstos en los artículos 40 y 41 por autorización definitiva, inspección y vigilancia de urbanización, licencia de urbanización, revisión y aprobación de proyectos de viabilidad, lotificación, traza, proyecto arquitectónico o planta de conjunto, autorización de condominios, municipalización, licencia de uso del suelo y nomenclatura, exclusivamente en la proporción correspondiente al componente social;
- III. Estímulo de hasta veinticinco por ciento en los derechos propios del OOAPAS previstos en el artículo 65, fracción I, incisos Q) y X), así como por emisión de habitabilidad hidráulica de vivienda. Dicho estímulo podrá incrementarse hasta cincuenta por ciento únicamente cuando exista compensación presupuestaria, aportación federal o estatal, convenio o mecanismo financiero que cubra el impacto al organismo operador y cuente con opinión técnica y financiera favorable del OOAPAS; y,
- IV. Estímulo de hasta cincuenta por ciento en cuotas

de incorporación y uso de obras de cabeza, conforme al inciso S Bis del artículo 65.

Para acceder a los estímulos se deberá obtener certificación de vivienda de interés social expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad, con opinión del OOAPAS en los conceptos hidráulicos. La certificación acreditará alguno de los supuestos siguientes:

- a) Clasificación del desarrollo interés social o popular conforme al Código de Desarrollo Urbano;
- b) Incorporación al Programa Nacional de Vivienda 2026-2030 o a un programa federal, estatal o municipal de vivienda social;
- c) Participación de una institución pública de vivienda; o,
- d) Cumplimiento de parámetros de precio máximo, superficie, destino habitacional, población beneficiaria y permanencia determinados en las reglas aplicables.

En desarrollos mixtos, el estímulo se calculará exclusivamente sobre unidades, superficie, demanda hidráulica y derechos imputables a la vivienda social. La certificación deberá identificar esos elementos y el método de prorrateo.

Los estímulos:

- a) Se aplicarán únicamente a la primera expedición de cada acto, salvo renovación no imputable al promovente;
- b) No comprenderán multas, recargos, gastos de ejecución, sanciones, costos de materiales, modificaciones atribuibles al promovente ni obras ajenas al componente social;
- c) No darán lugar a devolución, compensación, acreditamiento o saldo a favor por pagos anteriores;
- d) Estarán condicionados a mantener clasificación, destino, precio máximo y número de viviendas sociales; y,
- e) Serán cancelados cuando exista simulación, información falsa, cambio de destino o incumplimiento, debiendo cubrirse la diferencia con actualización y accesorios.

Los proyectos sujetos a convenio de regularización podrán acceder a estímulos respecto de derechos ordinarios pendientes de pago, pero no respecto de multas, sanciones o recargos derivados de haber iniciado obras sin autorización.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Primero. El presente Decreto entrará en Vigor al día siguiente de su publicación y permanecerá vigente hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil veintiséis.

Segundo. La Tesorería Municipal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad y el OOAPAS emitirán, dentro de los quince días hábiles siguientes, lineamientos conjuntos para certificación, cálculo, prorrateo, aplicación, control y recuperación de estímulos. Los lineamientos no podrán crear requisitos sustantivos adicionales a los previstos en la Ley.

Tercero. Los estímulos serán aplicables a solicitudes en trámite y obligaciones no pagadas a la fecha de entrada en vigor. No procederá devolución o compensación respecto de pagos realizados con anterioridad.

Cuarto. El OOAPAS y la Tesorería Municipal presentarán trimestralmente al Ayuntamiento un informe sobre solicitudes, viviendas beneficiadas, monto de estímulos, infraestructura recibida, impacto recaudatorio y cumplimiento de condiciones.

Quinto. El Ayuntamiento evaluará resultados e incorporará, en su caso, continuidad y ajustes del programa en la Iniciativa de Ley de Ingresos del Municipio de Morelia para el Ejercicio Fiscal 2027.









www.congresomich.gob.mx