DIPUTADO BALTAZAR GAONA GARCÍA
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL HONORABLE CONGRESO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO.
P R E S E N T E. –

JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ, Diputado integrante de la Septuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán, así como integrante del grupo parlamentario del partido MORENA, y de conformidad con lo establecido en los artículos 36, fracción II; 37 y 44, fracción I y XXX de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo; 8, fracción II; 234 y 235 de la Ley Orgánica y de Procedimientos del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo; someto a consideración de este Honorable Congreso la presente ***INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO EN EL CUÁL SE ADICIONA EL ARTÍCULO 335 BIS Y SE ADICIONA LA FRACCIÓN IX AL ARTÍCULO 443 AL CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO,*** con base a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Adquirir una vivienda o un terreno representa para la inmensa mayoría de las familias en Michoacán la decisión patrimonial más trascendente de sus vidas, fruto de años de trabajo, esfuerzo y ahorro. Sin embargo, en ciudades con un dinamismo urbano relevante como Morelia, Uruapan, Zamora o Lázaro Cárdenas, ha proliferado una práctica comercial sumamente riesgosa: la comercialización y publicidad masiva de desarrollos inmobiliarios bajo el esquema de "preventa", sin que los promotores o empresas cuenten siquiera con las licencias de construcción, viabilidades de servicios básicos o autorizaciones definitivas de fraccionamiento exigidas por la ley.Esta laguna en la regulación comercial preventiva ha propiciado el florecimiento de verdaderos esquemas de fraude inmobiliario. Bajo la promesa de precios preferenciales o plusvalías futuras, miles de ciudadanas y ciudadanos entregan sus ahorros mediante contratos de adhesión o apartados informales por propiedades que jamás llegan a construirse, que carecen de factibilidad de agua y luz, o que se ubican en predios con irregularidades jurídicas e imposibilidad de escrituración. Cuando el proyecto fracasa o se descubre

la simulación, las familias enfrentan un largo e infructuoso calvario judicial, mientras los promotores irresponsables continuan operando impunemente bajo la fachada de nuevas razones sociales o nombres comerciales.

Frente a esta problemática, el marco jurídico actual del Estado de Michoacán resulta insuficiente. Si bien el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo ya contempla la aprobación de la publicidad por parte de la dependencia municipal en su Artículo 335 y advierte en su Artículo 350 que la segunda fase del trámite no autoriza operaciones de compraventa, la legislación estatal carece de un mecanismo de contención previo e infranqueable que prohíba tajantemente la publicidad, la promoción y el cobro de enganches o anticipos a través de preventas sin un registro y validación previa de licencias ante la autoridad municipal y estatal.Por ello, la presente iniciativa busca blindar el patrimonio de las y los compradores al incorporar en el Código de Desarrollo Urbano un candado administrativo preventivo: ningún desarrollador, empresa o agente inmobiliario podrá publicitar, ofertar, recabar anticipos ni celebrar contratos de preventa en el Estado de Michoacán sin contar previamente con el Dictamen de Validación Preventiva expedido por la Dependencia Municipal, el cual acreditará que el proyecto cuenta con autorización definitiva, factibilidades técnicas de servicios públicos de agua potable, drenaje y electricidad, y el registro correspondiente del modelo de contrato.

Es sumamente relevante señalar que esta propuesta cumple de manera cabal con el principio de cero impacto presupuestal. Para su implementación no se requiere la creación de nuevas dependencias, la contratación de inspectores ni la asignación de partidas especiales del erario. La reforma aprovecha al cien por ciento la estructura operativa y las facultades de inspección y desarrollo urbano que ya poseen los Ayuntamientos y la administración pública estatal. De igual forma, el esquema sancionador fortalece el catálogo de infracciones del Artículo 443 del propio Código de Desarrollo Urbano, estableciendo multas administrativas severas para las empresas infractoras que serán recaudadas por la tesorería municipal, convirtiendo a este proyecto en una medida de justicia social que no solo no cuesta, sino que genera ingresos para la hacienda pública.En el marco de la división de competencias, la iniciativa respeta los márgenes constitucionales en materia de protección al consumidor y materia penal, limitando su alcance a la regulación sustantiva de la venta de

fraccionamientos, el ordenamiento territorial y el ejercicio de la policía administrativa local, facultades incuestionables del Congreso del Estado de Michoacán de Ocampo. Con este proyecto, el Poder Legislativo envía un mensaje claro de protección al ahorro familiar y de tolerancia cero frente a los fraudes inmobiliarios en nuestra entidad.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO	
DICE	**DEBERÍA DECIR**
ARTÍCULO 335 Bis. SIN CORRELATIVO.	***ARTÍCULO 335 Bis. Queda estrictamente prohibida la comercialización, promoción, oferta, difusión publicitaria por cualquier medio físico o digital, la recepción de anticipos, enganches, apartados o la celebración de contratos de preventa respecto de lotes, viviendas, departamentos, locales o predios resultantes de desarrollos o desarrollos en condominio, sin contar previamente con el Dictamen de Validación Preventiva expedido por la Dependencia Municipal.*** ***Para la expedición del Dictamen de Validación Preventiva, el promovente o fraccionador deberá acreditar ante la autoridad municipal:*** ***I. Contar con la Autorización Definitiva del proyecto de urbanización o desarrollo;*** ***II. Los dictámenes y certificados vigentes de factibilidad técnica para la prestación adecuada de los servicios públicos de agua***

	potable, alcantarillado sanitario y pluvial, así como de energía eléctrica; y, ***III. El registro de los modelos de contratos de adhesión o compraventa ante la autoridad competente en materia de protección al consumidor.*** ***Toda publicidad, folio informativo o material promocional de esquemas de preventa inmobiliaria deberá exhibir obligatoriamente el número de oficio y fecha de expedición del Dictamen de Validación Preventiva.***
ARTÍCULO 443.- Son infracciones en materia de Desarrollos y desarrollo en condominio y las sanciones que a ellas corresponden, las siguientes:	ARTÍCULO 443.- Son infracciones en materia de Desarrollos y desarrollo en condominio y las sanciones que a ellas corresponden, las siguientes: *I a VI. …* VII. A quienes sin contar con la autorización correspondiente celebren cualquier hecho o acto jurídico, que mediata o inmediatamente tenga como finalidad transmitir la propiedad o la posesión de lotes en forma de fraccionamiento, se les impondrá una sanción de 8,500 a 10,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. La sanción podrá ser aumentada en un cien por ciento en caso de reincidencia o rebeldía del infractor;

	VIII. A quienes sin contar con la autorización correspondiente se anuncien o por cualquier medio de comunicación efectúen la publicidad de un Desarrollo o desarrollo en condominio o contando con la autorización, no se ajusten a la misma, se les impondrá una sanción de 8,500 a 10,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. La sanción podrá ser aumentada en un cien por ciento en caso de reincidencia o rebeldía del infractor**; o,** ***IX. A quienes promocionen, comercialicen, reciban anticipos, apartados, enganches o celebren contratos de preventa respecto de lotes, viviendas, departamentos o inmuebles sin contar con el Dictamen de Validación Preventiva a que se refiere el Artículo 335 Bis de este Código, se les impondrá una sanción de 10,000 a 15,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, así como la clausura inmediata de los puntos de venta. La sanción podrá duplicarse en caso de reincidencia, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que haya lugar.***

Es que, por las razones expuestas en mi carácter de Diputado integrante de la Septuagésima Sexta Legislatura del Congreso del Estado de Michoacán e integrante del grupo parlamentario de MORENA, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 36, fracción II; 37 y 44,

fracción I y XXX de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo, someto a consideración de este Honorable Congreso, el siguiente proyecto de:

DECRETO:

ÚNICO. Se adiciona el artículo 335 Bis y se adiciona la fracción IX al artículo 443 al Código de desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 335 Bis. Queda estrictamente prohibida la comercialización, promoción, oferta, difusión publicitaria por cualquier medio físico o digital, la recepción de anticipos, enganches, apartados o la celebración de contratos de preventa respecto de lotes, viviendas, departamentos, locales o predios resultantes de desarrollos o desarrollos en condominio, sin contar previamente con el Dictamen de Validación Preventiva expedido por la Dependencia Municipal.

Para la expedición del Dictamen de Validación Preventiva, el promovente o fraccionador deberá acreditar ante la autoridad municipal:

I. Contar con la Autorización Definitiva del proyecto de urbanización o desarrollo;

II. Los dictámenes y certificados vigentes de factibilidad técnica para la prestación adecuada de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, así como de energía eléctrica; y,

III. El registro de los modelos de contratos de adhesión o compraventa ante la autoridad competente en materia de protección al consumidor.

Toda publicidad, folio informativo o material promocional de esquemas de preventa inmobiliaria deberá exhibir obligatoriamente el número de oficio y fecha de expedición del Dictamen de Validación Preventiva.

ARTÍCULO 443.- Son infracciones en materia de Desarrollos y desarrollo en condominio y las sanciones que a ellas corresponden, las siguientes:

I a VI. …

VII. A quienes sin contar con la autorización correspondiente celebren cualquier hecho o acto jurídico, que mediata o inmediatamente tenga como finalidad transmitir la propiedad o la posesión de lotes en forma de fraccionamiento, se les impondrá una sanción de 8,500 a 10,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. La sanción podrá ser aumentada en un cien por ciento en caso de reincidencia o rebeldía del infractor;

VIII. A quienes sin contar con la autorización correspondiente se anuncien o por cualquier medio de comunicación efectúen la publicidad de un Desarrollo o desarrollo en condominio o contando con la autorización, no se ajusten a la misma, se les impondrá una sanción de 8,500 a 10,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización. La sanción podrá ser aumentada en un cien por ciento en caso de reincidencia o rebeldía del infractor**; o,**

IX. A quienes promocionen, comercialicen, reciban anticipos, apartados, enganches o celebren contratos de preventa respecto de lotes, viviendas, departamentos o inmuebles sin contar con el Dictamen de Validación Preventiva a que se refiere el Artículo 335 Bis de este Código, se les impondrá una sanción de 10,000 a 15,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, así como la clausura inmediata de los puntos de venta. La sanción podrá duplicarse en caso de reincidencia, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que haya lugar.

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 del Estado de Michoacán, en un plazo no mayor a sesenta días naturales contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, adecuarán sus reglamentos de construcción, zonificación y bandos de gobierno para incorporar el procedimiento administrativo de expedición del Dictamen de Validación Preventiva.

TERCERO. Las autoridades municipales habilitarán en sus portales institucionales un padrón público, digital y de libre acceso, donde la ciudadanía pueda consultar en tiempo real los desarrollos inmobiliarios y fraccionamientos que cuentan con el Dictamen de Validación Preventiva vigente.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo de Morelia, Michoacán, a 15 de octubre del año 2026.

A T E N T A M E N T E

DIP. JUAN CARLOS BARRAGÁN VÉLEZ

LA PRESENTE HOJA CON FIRMA CORRESPONDE INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE EL CUÁL Se ADICIONA EL ARTÍCULO 335 BIS Y SE ADICIONA LA FRACCIÓN IX AL ARTÍCULO 443 AL CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO A 15 DE OCTUBRE DEL AÑO 2026.

JCBV/amhm/MCB*