



APASEO EL GRANDE
Gobierno Municipal

Análisis de Impacto Regulatorio

Reglamento de Fraccionamientos y Propiedad en
condominio para el Municipio de Apaseo el Grande,
Guanajuato.

ANÁLISIS DE IMPACTO REGULATORIO

Sección Primera.- CARÁTULA

I	Nombre del proyecto de reglamento	REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL MUNICIPIO DE APASEO EL GRANDE, GUANAJUATO.
II	Fecha de vigencia	En la fecha de publicación en el periódico oficial del Estado de Guanajuato.
III	Autoridad o autoridades que la emiten	<u>Ayuntamiento Municipal</u>
IV	Autoridad o autoridades que la aplican	<ul style="list-style-type: none"> I. El Ayuntamiento; II. El Presidente Municipal; III. La Dirección de Desarrollo Urbano y sus inspectores; IV. La Tesorería Municipal; V. IMPLADEAG;
V	Objeto de la regulación	El presente Reglamento es de orden público y de observancia general en el Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato y tiene por objeto, proveer la aplicación de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, respecto a los procedimientos para la autorización y permisos mediante el establecimiento de las normas técnicas de diseño, de urbanización y obligaciones a las que deben sujetarse los proyectos y obras de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, con pleno respeto a los derechos humanos, así como al cumplimiento de las obligaciones que tiene el Municipio para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente.
VI	Tipo de ordenamiento y periodicidad de su actualización	<p>Reglamento Municipal</p> <p>Actualización cada tres años o cuando la normatividad aplicable de la materia se reforme o surjan otros requerimientos en el municipio.</p>
VII	Materias reguladas	Construcción en general.

VIII	Sectores regulados	Industrial, comercial, servicios y habitacional.
IX	Sujetos regulados	<ul style="list-style-type: none"> - Ciudadanía que requiera realizar cualquier obra de construcción nueva o ampliación. - La persona física o jurídico colectiva, propietario o poseedor de un inmueble, respecto del que se efectúa las gestiones y trámites necesarios para la obtención de un permiso de construcción al cual se le denominará solicitante; y - Los Peritos o Peritos Responsables Especializados que fungen como asesores o representantes técnicos, que intervienen en la elaboración de proyectos ejecutivos; o, que son responsables del control y construcción de cualquier obra, en relación con el inmueble respecto del que se efectúa la gestión o trámite correspondiente.
X	Índice de la regulación	<p style="text-align: center;">Título Primero Capítulo Único Disposiciones Generales</p> <p style="text-align: center;">Título Segundo Capítulo I Vías públicas y otros bienes de uso común</p> <p style="text-align: center;">Capítulo II Uso de la vía pública</p> <p style="text-align: center;">Capítulo III Nomenclatura</p> <p style="text-align: center;">Capítulo IV Alineamientos</p> <p style="text-align: center;">Título Tercero Capítulo I Directores responsables de obra</p> <p style="text-align: center;">Capítulo II Obras sin director responsable</p> <p style="text-align: center;">Título Cuarto Capítulo Único Licencias</p> <p style="text-align: center;">Título Quinto Capítulo Único Autorización de uso y ocupación</p> <p style="text-align: center;">Título Sexto Capítulo Único De la vigilancia e Inspección</p> <p style="text-align: center;">Título Séptimo Proyecto Arquitectónico</p> <p style="text-align: center;">Capítulo I Generalidades</p> <p style="text-align: center;">Capítulo II</p>

Edificación y espacios sin construir

Capítulo III

Espacios para estacionamientos

Título Octavo

Capítulo Único

Diseño Estructural

Capítulo I

Generalidades

Capítulo II

Materiales

Capítulo III

Maniobras en la vía pública

Capítulo IV

Demoliciones

Título Décimo

Disposiciones Diversas

Capítulo I

Uso y conservación de predios y edificios

Capítulo II

Edificaciones peligrosas o ruinosas

Capítulo III

Usos peligrosos o malsanos

Título décimo primero

De la protección y conservación de la fisonomía de la cabecera municipal y comunidades

Capítulo I

De los fines

Capítulo II

De las autoridades

Capítulo III

De la Integración y funcionamiento del comité pro-defensa del patrimonio arquitectónico histórico y

Artístico

Capítulo IV

De los requisitos y trámites de permisos

Capítulo V

De La Vigilancia

Capítulo VI

De los sitios e inmuebles calificados

Título décimo segundo

De las restricciones, sanciones y recursos

Capítulo I

Restricciones

Capítulo II

Sanciones

Transitorios

XI	Trámites y servicios relacionados con la regulación	<ul style="list-style-type: none">- Autorización para la construcción de desarrollo en condominio- Constancia de factibilidad de uso de suelo- Inscripción perito de obra- Licencia de número oficial- Modificación de traza (fraccionamiento o condominio)- Permiso de construcción- Permiso de división de predio- Permiso de uso de suelo- Permiso de venta de lotes que integran un fraccionamiento o desarrollo en condominio- Revisión de proyectos para aprobación de traza- Revisión de proyectos para permiso de obra (fraccionamiento o condominio)
----	---	---

Apaseo el Grande, Gto., a 2 de
octubre del 2020

Ing. Ulises Ramsés Zaragoza Sánchez
Director de Desarrollo Urbano

Lic. Ramón Alejandro García Pérez
Director de Desarrollo Económico

Sección Segunda. - EXPOSICIÓN DE MOTIVOS, OBJETO DE LA REGULACIÓN Y MEJORA PRETENDIDA.

EXPLICACIÓN: Definición del problema, objetivos generales y bondades de la regulación

- I. Describir la problemática o situación que da origen a la intervención gubernamental a través de la Regulación propuesta.
- II. Describir los objetivos generales de la Regulación propuesta.
- III. Señalar y comparar las alternativas *de política pública que, en su caso, se consideraron para resolver la problemática que fue evaluada, incluyendo la opción de no emitir la Regulación.*
- IV. Justificar las razones por las que la Regulación propuesta es considerada la mejor opción para atender la problemática en cuestión.
- V. Resaltar las mejoras que se obtendrán con la implementación de la nueva regulación.

DESARROLLO

Con la entrada en vigor de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016 y en cumplimiento a su artículo Tercero Transitorio; así como, con la entrada en vigor de las últimas reformas al Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es que el Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato, actualiza su marco jurídico reglamentario en materia de fraccionamientos y desarrollo en condominio con base en las disposiciones legales ya citadas, buscando con ello robustecer el régimen de legalidad.

*Consecuentemente, el Ayuntamiento, al ser el órgano de gobierno de nuestro Municipio, se encuentra facultado para reglamentar las materias municipales establecidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en el ejercicio de sus atribuciones conferidas a través del artículo 236 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, a través del proceso de adecuación o modificación de sus reglamentos municipales, que permitan actualizar su marco normativo municipal que tenga congruencia con lo establecido por la Ley y el Código ya citados, siendo en el presente caso el **REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS Y PROPIEDAD EN CONDOMINIO PARA EL MUNICIPIO DE APASEO EL GRANDE, GUANAJUATO**, con el que se busca fortalecer la convivencia con el entorno de manera ordenada, buscando hacer sinergia a través del establecimiento de cuerpos normativos municipales que sean congruentes con la disposición federal y estatal, que otorguen certeza y seguridad jurídica a sus habitantes, lo que redundará en un fortalecimiento de los procesos constructivos de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, propiciando un crecimiento armónico y ordenado.*

El Municipio de Apaseo el Grande, como ente de gobierno próximo a la ciudadanía busca proveer la aplicación de los ordenamientos legales citados en el párrafo anterior, con la finalidad de fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Municipio para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

Lo anterior, respecto a los procedimientos para la autorización y permisos mediante el establecimiento de las normas técnicas de diseño y de urbanización a las que deben sujetarse los proyectos y obras de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, implementando los instrumentos y acciones necesarias para el proveer los servicios públicos en dichos desarrollos, contribuyendo a una mejor calidad de vida y la preservación e impulso de las áreas verdes dentro de los fraccionamientos.

Este reglamento busca cuidar que, con motivo del desarrollo de fraccionamientos y desarrollos en condominio en todas sus clasificaciones, no se presente la sobreexplotación de los recursos naturales, cuidando la flora y la fauna, de tal forma que se busca el equilibrio entre la urbanización y el medio ambiente.

En ese sentido es importante resaltar que se establecen como autoridades en la aplicación del presente reglamento, el Ayuntamiento, la Dirección de Desarrollo Urbano y el Comité Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Apaseo el Grande, Guanajuato.

Aunado a lo anterior, para la Dirección de Desarrollo Urbano en materia de fraccionamientos y desarrollos en condominio, se atribuye el otorgar el permiso de venta de los lotes de un fraccionamiento de vivienda y desarrollo en condominio, determinar los montos y modalidades de las garantías que se otorgan a favor del municipio por parte de los particulares con el objeto de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, en los términos de la normativa aplicable, así como substanciar y resolver sobre la entrega recepción de los fraccionamientos y desarrollos en condominio de esta municipalidad.

El reglamento contempla como atribución exclusiva para la Dirección de Desarrollo Urbano, el calcular y fijar el monto de las garantías determinando el costo de las obras faltantes de Urbanización de conformidad con lo establecido en el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

Aunado a ello, se contempla que la garantías podrá ser otorgada mediante efectivo, garantía real o fianza y en todos los casos el monto de la garantía será por el valor de las obras de urbanización faltantes que determine la Dirección de Desarrollo Urbano, pudiendo ser otorgada por secciones o etapas, en este caso se constituirá por cada una de ellas, ello con la finalidad de dar facilidades administrativas a los particulares para dar cumplimiento a esta disposición legal.

En ese sentido es importante resaltar que en el presente reglamento se detallan las características, especificaciones y normas técnicas a las que estarán sujetos los fraccionamientos y desarrollos en condominio en cuanto a:

Diseño urbano, los sistemas de agua potable, drenaje y alcantarillado, la pavimentación, electrificación y alumbrado público, vialidades y su nomenclatura;

Áreas de equipamiento urbano respecto a su ubicación y uso;

Vialidades, banquetas e identificaciones de acceso, controles de acceso, arbolado; y

Usos de los desarrollos.

También se describe el procedimiento para la autorización de los fraccionamientos y desarrollo en condominio en cuanto a las siguientes etapas:

Dictamen de congruencia;

Aprobación de traza;

Permiso de urbanización y edificación;

Permiso de venta; y

Entrega-recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbano.

Por último, se describe lo referente a las obligaciones de los desarrolladores, peritos y su responsiva, así como disposiciones complementarias respecto al procedimiento administrativo, inspección, medidas de seguridad, sanciones, medios de impugnación y supletoriedad.

Alternativas consideradas

Bajo esa tesitura y de conformidad con los artículos 81 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, la Comisión del Ayuntamiento realizó el estudio y análisis del proyecto reglamentario que se presenta.

Objetivo General

Proveer la aplicación de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, en materia de los procedimientos técnicos y requisitos conforme a los cuales se llevarán a cabo los procesos de construcción, edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal, además de la preservación del patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico del Centro Histórico normando así los elementos y acciones que garanticen la Imagen Urbana del mismo, lo cual incluye la protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos históricos o artísticos, así como la remodelación, demoliciones y construcciones nuevas en el Centro Histórico, respetando los ordenamientos legales aplicables en la materia, a fin de garantizar las condiciones mínimas de seguridad estructural, habitabilidad, accesibilidad, higiene, acondicionamiento ambiental, funcionamiento e integración a la imagen urbana.

Mejoras que se obtendrán con la implementación de la nueva regulación.

El Ayuntamiento 2018-2021 considera que, con la implementación del Reglamento de Construcciones y Conservación del Patrimonio Cultural, Arquitectónico e Histórico del Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato, con llevará al logro de los siguientes objetivos:

- a) Fortalecimiento del marco normativo municipal
- b) Eficiencia para la administración pública
- c) Beneficios para el sector empresarial
- d) Simplificación de trámites y servicios
- e) Beneficios para el sector social
- f) Conservación del patrimonio histórico

El proyecto de Reglamento de Construcciones y Conservación del Patrimonio Cultural, Arquitectónico e Histórico del Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato, pretende ser un proyecto urbano colectivo que socialice los costos y los beneficios colectivos de largo plazo, y que cuente con la suficiente voluntad y liderazgo político para activar recursos, logrando una interacción democrática y participativa en los asuntos de la ciudad.

Sección Tercera. - ANÁLISIS JURÍDICO

EXPLICACIÓN: IMPACTO

- I. Indicar en orden jerárquico, el fundamento legal que sustenta la creación, reforma y aplicación de la regulación.
- II. Indicar los reglamentos que se reforman o se abrogan con la nueva regulación.
- III. justificación de que la regulación propuesta contiene igual o menor número de requisitos, o justificación de su incremento
- IV. indicar los estudios de derecho comparado

DESARROLLO

- Con la entrada en vigor de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016 y en cumplimiento a su artículo Tercero Transitorio; así como, con la entrada en vigor de las últimas reformas al Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, es que el Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato, actualiza su marco jurídico reglamentario en materia de construcción y patrimonio histórico con base en las disposiciones legales ya citadas, buscando con ello robustecer el régimen de legalidad.

Sección Cuarta. - ANÁLISIS ADMINISTRATIVO

EXPLICACIÓN: IMPACTO EN LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

- I. Señalar si con la aprobación de la regulación la estructura organizacional se vería afectada, ya sea con la reducción o el incremento de nuevos puestos de trabajo, y de ser así cuantificar.
- II. Indicar si la nueva regulación tiene algún impacto en el presupuesto público del municipio, de ser así indicar cuál sería y como se solventaría.
- III. Mencionar si será necesario incrementar el consumo de recursos materiales y técnicos y de ser así cuantificar.
- IV. Señalar si se requerirá de algún sistema tecnológico para el cumplimiento de la regulación y de ser así cuantificar
- V. Citar los beneficios esperados así como establecer la relación costo – beneficio respecto de las variables señaladas en las fracciones anteriores.

DESARROLLO

Con la creación del Reglamento de Construcciones y Conservación del Patrimonio Natural, Cultural, Urbano, Arquitectónico e Histórico para el Municipio de Apaseo el Grande, Gto., no se verá afectada la estructura organizacional de la Dirección, por lo cual, no se genera ningún impacto presupuestal, no habrá aumento en el consumo de los recursos materiales y técnicos, así como, no se requerirá ningún sistema tecnológico.

Sección Quinta. - ANÁLISIS DE IMPACTO SOCIAL Y ECONÓMICO – EMPRESARIAL

EXPLICACIÓN: IMPACTO PARA EL(LOS) USUARIO(S).

- I. Indicar si desde la óptica de la autoridad se tiene identificado a los grupos o sectores de la sociedad en que incidiría la nueva regulación.
- II. Indicar si derivado del proyecto normativo se generan nuevos costos monetarios o se incrementan los existentes, que deban ser cubiertos por el usuario.
- III. Indicar si con la entrada en vigor de la regulación se crea algún trámite o servicios que deba cumplir el ciudadano, tanto en el ámbito social como empresarial
- IV. Citar los beneficios esperados respecto de las variables señaladas en las fracciones anteriores.

DESARROLLO

El Proyecto de Reglamento de Fraccionamiento y Propiedad en condominio, para el Municipio de Apaseo el Grande, Guanajuato, va dirigido a toda persona física o jurídico colectiva, propietario o poseedor de un inmueble, respecto del que se efectúa las gestiones y trámites necesarios para la obtención de un permiso de construcción al cual se le denominará solicitante; y los Peritos o Peritos Responsables Especializados que fungen como asesores o representantes técnicos, que intervienen en la elaboración de proyectos ejecutivos; o, que son responsables del control y construcción de cualquier obra, en relación con el inmueble respecto del que se efectúa la gestión o trámite correspondiente., en razón de que los principales beneficios son:

- Fortalecimiento del marco normativo municipal
- Eficiencia para la administración pública
- Beneficios para el sector empresarial
- Simplificación de trámites y servicios
- Beneficios para el sector social
- Conservación del patrimonio histórico.

CONSULTA PÚBLICA

EXPLICACIÓN: Todo proyecto de cuerpo normativo o reforma se someterá a consulta con la ciudadanía en un espacio de fácil acceso y durante un tiempo de 15 a 30 días naturales establecido por la Autoridad de Mejora Regulatoria con base en la naturaleza del anteproyecto.

- I. Indicar si se consultó a los grupos o sectores de la sociedad en que incida la nueva regulación para la elaboración de la misma, en su caso citar que personas o grupos de interés se consultaron. Si se cuenta con Consejo de Mejora Regulatoria, indicar el resultado de las aportaciones emanadas del mismo
- II. Indicar cuales fueron las propuestas ciudadanas que se incluyeron en el proyecto como resultado de la consulta.

DESARROLLO

Para la creación de este proyecto de reglamento se llevaron a cabo mesas de trabajo con las siguientes áreas:

H. Ayuntamiento

Secretaría del H. Ayuntamiento

Dirección de Desarrollo Urbano

Con la finalidad de dar cumplimiento al tema de Consulta Pública, la iniciativa del proyecto de reglamento se publicará en la página web del Municipio de Apaseo el Grande, www.apaseoelgrande.gob.mx. para hacerlo del conocimiento público.