

## **Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio Autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato.**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Actualmente, en el Estado de Guanajuato y en el Municipio de Irapuato, contamos con disposiciones específicas que regulan el procedimiento de entrega-recepción de los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio, estableciendo así claramente la metodología a seguir para tal fin.

Sin embargo durante muchos años, el Gobierno del Estado de Guanajuato, a través de la entonces denominada Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, y posteriormente la Dirección de Fraccionamientos y Administración del Desarrollo Urbano dependiente en ese entonces de la Secretaría de Desarrollo Social y Humano, se venía encargando de realizar el trámite de Entrega-Recepción mencionado, hasta el año de **1996 mil novecientos noventa y seis**, año en el cual se expidió la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, en la que se facultó a los Municipios del Estado para concretar lo que se conoce actualmente como: "Municipalización", y que el Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, vigente, establece como el procedimiento de entrega-recepción de los fraccionamientos o desarrollos en condominio.

Hoy en día, existen fraccionamientos o desarrollos en condominio en Irapuato, Guanajuato, que no han concretado el trámite de "Municipalización" o procedimiento de entrega-recepción señalado en los ordenamientos jurídicos aplicables, lo cual ha generado consecuencias negativas para los habitantes de dichos Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio, ya que al no estar "municipalizados", el Municipio queda jurídicamente impedido para otorgar los servicios públicos respectivos, así como rehabilitar y mantener las obras de urbanización, ocasionando así molestias e inconformidades generalizadas por parte de los ciudadanos.

Es por eso que el Municipio de Irapuato, como ente de gobierno próximo a la ciudadanía y consciente de este problema, debe buscar los instrumentos y acciones necesarias para lograr conseguir el proveer de los servicios básicos atendiendo las peticiones de la ciudadanía, comenzando así el procedimiento de entrega recepción de los fraccionamientos o desarrollos en condominio, expidiendo, en su caso, la **Acta de Entrega-Recepción** correspondiente.

En virtud de lo anterior, y ante la necesidad de subsanar la situación jurídica de estos fraccionamientos o desarrollos en condominio y satisfacer las necesidades de los servicios públicos que provee el Municipio, así como contribuir con una mejor calidad de vida, y la preservación e impulso de las áreas verdes dentro de los fraccionamientos, nace el programa que ofrece soluciones a los ciudadanos de Irapuato, Guanajuato, mejorando así la efectividad de esta distinguida Administración Pública Municipal para el periodo **2024-2027**. Lo anterior a fin de fortalecer la legislación urbana y los sistemas de gobernanza, con disposiciones que proporcionen seguridad y estabilidad; que promuevan la inclusión social y económica; y den certeza jurídica y equidad en el proceso de "Municipalización"; y contribuir a la creación de una ciudad más ordenada, eficiente y sostenible, donde los ciudadanos cuenten con seguridad jurídica y una mejor calidad de vida.

En conclusión, el presente Programa busca resolver los siguientes objetivos:

**PRIMERO.-** Abatir el rezago de los fraccionamientos no municipalizados de la ciudad de Irapuato, Guanajuato;

**SEGUNDO.-** Encauzar y atender los reclamos ciudadanos que por falta de servicio se generan en el Municipio;

**TERCERO.-** Simplificar el procedimiento de recepción de los servicios de infraestructura y obras de urbanización;

**CUARTO.-** Mantener informados a todos los involucrados en la prestación de los servicios públicos de los avances en "municipalización", para garantizar la pronta respuesta por parte de éstos a las solicitudes ciudadanas.

El resultado que se espera con la implementación del presente Programa, es la reducción de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio registrados al inicio de la presente Administración Pública Municipal para el período **2024-2027**, como pendientes por municipalizar o en rezago; y como consecuencia de ello permitirle al Municipio iniciar, conjuntamente con los habitantes, los trabajos de reparación y complemento de la infraestructura y obras de urbanización realizada por la empresa desarrolladora que dejó en rezago los trámites a los desarrollos habitacionales, acorde al presupuesto y plan de gobierno municipal atendiendo a las prioridades y necesidades de la ciudadanía.

## **Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio Autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato.**

### **Capítulo Primero Disposiciones Generales**

**Artículo 1.-** Las disposiciones establecidas en este Programa son de interés social y de observancia obligatoria para el Ayuntamiento, la Dirección General de Desarrollo Urbano, así como para los Organismos Operadores y Dependencias de la Administración Pública Municipal de Irapuato, Guanajuato, que ostenten el carácter de autoridades competentes en el procedimiento de municipalización de fraccionamientos y desarrollos en condominio autorizados por el Municipio y cuyo trámite de Entrega-Recepción no se ha concluido, y que a la fecha de expedición del presente instrumento, no se encuentran municipalizados, ello de conformidad con la normativa aplicable y vigente en el Estado y el Municipio de Irapuato, Guanajuato.

**Artículo 2.-** El presente Programa tiene como objetivos:

I.- Asegurar el cumplimiento normativo al concluir el procedimiento de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en la etapa correspondiente a la entrega-recepción, a través de la municipalización y/o prestación de los servicios públicos a solicitud de los habitantes de dichos desarrollos habitacionales, conforme a los requisitos legales y técnicos establecidos para su entrega al Municipio.

II.- Mejorar la calidad de vida de los habitantes del Municipio en fraccionamientos y desarrollos en condominio que no han concluido con su entrega-recepción por medio de:

- a) La prestación de servicios públicos;
- b) La generación de un sentido de pertenencia y seguridad pública; y,
- c) La participación ciudadana a través de programas que permitan mejorar la infraestructura y obras de urbanización de los fraccionamientos o desarrollos en condominio.

III.- Estandarización del proceso de entrega-recepción al implementar un procedimiento homogéneo y transparente que garantice una transición efectiva y en tiempo para la municipalización de los desarrollos.

IV.- Optimizar los recursos públicos al asegurar que las infraestructuras y servicios básicos (agua, electricidad, vialidades, áreas verdes, etc.) cumplan con estándares de calidad más eficientes y accesibles para los ciudadanos.

V.- Determinar y atender la problemática relativa a las causas generadoras de la falta de servicios públicos básicos propiciados por la falta de Municipalización.

VI.- Buscar y poner en operación estrategias para resolver el problema origen y controlarlo por parte de la Autoridad.

**Artículo 3.-** Para los efectos del presente Programa, se asumirán las definiciones siguientes:

- I. **Asociación.-** La Asociación Civil debidamente constituida de los habitantes de los fraccionamientos o desarrollos en condominio;
- II. **Ayuntamiento.-** Al Ayuntamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato;
- III. **Comité.-** El Comité de Participación Ciudadana, registrado ante la Dirección General de Desarrollo Social y Humano, y debidamente constituido conforme al Reglamento de Comités de Participación Ciudadana para el Municipio de Irapuato, Guanajuato;
- IV. **Desarrollo en Condominio:** El proyecto de urbanización de un inmueble y en su caso, la construcción o modificación de una edificación o grupo de edificaciones en forma vertical, horizontal o mixta a partir de **24 veinticuatro** unidades, para cualquier transmisión de derechos reales, en donde existan elementos indivisibles de uso común por condiciones constructivas o por voluntad del propietario;
- V. **Dirección.-** La Dirección General de Desarrollo Urbano;
- VI. **Fraccionamiento.-** La partición de un inmueble, siempre y cuando se requiera del trazo de una o más vías públicas para generar lotes, así como de la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, con el propósito de

enajenar los lotes resultantes en cualquier régimen de propiedad previsto por el Código Civil para el Estado de Guanajuato;

**VII. Municipio:** Al Municipio de Irapuato, Guanajuato;

**VIII. Municipalización:** El acto Administrativo mediante el cual, se realiza la recepción por parte del Municipio de los bienes inmuebles, equipos e instalaciones destinados a un servicio público, y las obras de urbanización comprendidas en áreas del dominio público de los fraccionamientos y desarrollos en condominio que se encuentren en condiciones de operar, así como las áreas de equipamiento urbano tratándose de desarrollos en condominio;

**IX. Programa:** Al Programa de Municipalización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio Autorizados en el Municipio de Irapuato, Guanajuato;

**X. Organismo Operador:** A la Junta de Agua Potable, Drenaje, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Irapuato, Guanajuato (JAPAMI), y;

**XI. Dependencias:** Son las unidades administrativas encargadas del seguimiento y mantenimiento de las obras de urbanización, subordinadas directamente al Ayuntamiento y que para los fines de este Programa quedarían integradas por: la Dirección General de Desarrollo Urbano, la Dirección General de Obras Públicas y la Dirección General de Servicios Públicos y/o cualquier otra Dependencia o Entidad Pública que tenga a su cargo la regulación, administración y control de los servicios públicos.

**Artículo 4.-** Corresponde a la Dirección, integrar los expedientes, de los fraccionamientos y desarrollos en condominio que pretendan adherirse al presente Programa con la finalidad de llevar a cabo el procedimiento de municipalización.

**Artículo 5.-** Serán susceptibles de municipalización los fraccionamientos y desarrollos en condominio cuya tramitación se hubiera realizado ante la Dirección, con fundamento en la normatividad estatal y municipal aplicable y vigente en esta materia y que, a la fecha de expedición del presente instrumento, no se encuentran municipalizados.

El Ayuntamiento, previa aprobación de la mayoría de los integrantes de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, aprobarán la entrega-recepción de los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio, correspondientes al presente Programa, y de los cuales la Dirección hubiera integrado el expediente respectivo, emitiendo el dictamen técnico sobre la procedencia, conforme los lineamientos previstos en el Programa, la normatividad aplicable y vigente en el Estado y el Municipio de Irapuato, Guanajuato, siempre y cuando ello no contravenga la normativa vigente al momento en el que fue autorizado por el Municipio el Fraccionamiento y/o Desarrollo en Condominio de que se trate.

El Ayuntamiento podrá realizar convenios con Gobierno del Estado para que se incluyan en este Programa los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio autorizados antes del **primero de enero de 1997 mil novecientos noventa y siete.**

## Capítulo Segundo Del Procedimiento para la Municipalización

**Artículo 6.-** Se podrá llevar a cabo la municipalización de los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio a que se refiere el presente Programa, cuando se cumpla con los siguientes supuestos:

- I. Que sea imposible obligar al desarrollador a cumplir con sus obligaciones;
- II. Que se tenga conocimiento de la no existencia de la empresa que desarrolló el Fraccionamiento y/o Desarrollo en Condominio;
- III. Que las pólizas de fianzas otorgadas por el desarrollador para garantizar el cumplimiento de las obras de urbanización se encuentren vencidas o que no existan; y,
- IV. Que cuente con la Escritura Pública a favor del Municipio de las áreas de donación y vialidades, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 7.-** Para iniciar con el procedimiento de Municipalización será necesario realizar la solicitud ante la Dirección, por parte del Comité de Participación Ciudadana, Sociedad o Asociación de Colonos, acompañada, del registro de la Dirección General de Desarrollo Social y Humano, tratándose de una Asociación deberá presentar el Acta Constitutiva de la misma con exposición de motivos y causas de la problemática actual y estado general de la infraestructura del Fraccionamiento o Desarrollo en Condominio de que se trate.

**Artículo 8.-** Para los efectos de la recepción de las obras de urbanización y servicios por parte del Municipio, el Organismo Operador y las Dependencias Administrativas, presentarán a la Dirección, dictámenes en los que se indiquen las condiciones en que se encuentra el Fraccionamiento o Desarrollo en Condominio al momento de la solicitud. Una vez recibidos la totalidad de los dictámenes a que se refiere este artículo, la Dirección levantará el Acta Circunstanciada de Recepción a la que se incorporarán los dictámenes de los Organismos Operadores.

**Artículo 9.-** Efectuado lo anterior, la Dirección emitirá un dictamen técnico sobre la procedencia de la recepción de las obras de urbanización, refiriendo, además, el estado que guardan las mismas al momento, y conformará un expediente que se integrará de la siguiente manera;

- I. Documental e información generada conforme al artículo 7 del presente programa;
- II. Pólizas de Fianzas vencidas;
- III. Nombre o razón social del Desarrollador, en caso de personas morales, los nombres de cada uno de los socios; y
- IV. Presupuesto de obra faltante emitido por la Dirección General de Obras Públicas.

**Artículo 10.-** Posterior a ello, la Dirección someterá a la consideración de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación el asunto de que se trate, para que esta, proceda a su

estudio y análisis respectivo, imponiendo en su caso las condicionantes que estime pertinentes; para que el asunto sea aprobado por mayoría de los integrantes de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, Vivienda y Planeación, se someterá finalmente a la consideración del Ayuntamiento en sesión plenaria, para su aprobación.

En todos los casos una vez realizada la Municipalización, el Municipio prestará los servicios públicos municipales.

**Artículo 11.-** La Dirección elaborará un listado de las personas físicas o morales que con el carácter de desarrolladores que hubiesen incumplido con alguna de sus obligaciones conforme a la normatividad vigente en la materia, y que con motivo de ello se haya visto impedido o truncado el proceso de municipalización; lo anterior para efectos de que en permisos, licencias o autorizaciones para futuros desarrollos solicitados por dichas personas en conjunto o en lo individual, se estudien y analicen las causas generadoras de esta problemática y puedan proponerse e implementarse medidas para su erradicación.

**Artículo 12.-** La Dirección de manera conjunta y coordinada con las Direcciones Generales de Desarrollo Social y Humano y la Dirección de Comunicación Social efectuarán la difusión de las acciones derivadas del presente Programa, mediante la celebración de Asambleas informativas en los Fraccionamientos y/o Desarrollos en Condominio, colocación de carteles, así como la distribución de volantes y/o perifoneo, o mediante cualquier medio publicitario que se considere efectiva.

**Artículo 13.-** El Ayuntamiento de Irapuato, Guanajuato, podrá modificar el presente Programa, a propuesta de la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano Vivienda y Planeación, conforme las necesidades que se susciten en el momento.

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Este Programa entrará en vigor a partir de la fecha en que haya sido aprobado por el Ayuntamiento.

**SEGUNDO.-** Se instruye y se faculta a la Dirección General de Desarrollo Urbano, para que realice las acciones necesarias para dar cumplimiento al presente Programa.

DADO EN LA CASA MUNICIPAL DE IRAPUATO, GUANAJUATO, A LOS \_\_\_\_ DÍAS DEL MES DE \_\_\_\_\_ DEL AÑO 2024 DOS MIL VEINTICUATRO.

C.P. LORENA DEL CARMEN ALFARO GARCÍA  
PRESIDENTA MUNICIPAL

LIC. RODOLFO GÓMEZ CERVANTES  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO