

**INICIATIVA SUSCRITA POR LAS PERSONAS DIPUTADAS INTEGRANTES DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL
QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO
Y DE LA LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL ESTADO DE GUANAJUATO, EN LA PARTE
CORRESPONDIENTE AL PRIMER ORDENAMIENTO (ELD 569A/LXVI-I)**

COMENTARIOS GENERALES

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS.

iv. Análisis de la Iniciativa

La propuesta de reforma al Código Territorial del Estado de Guanajuato, está plenamente sustentada en la Constitución Federal, al proteger el derecho humano a un ambiente sano y fomentar el desarrollo sustentable, armonizando la legislación estatal con las leyes generales ambientales, urbanísticas y climáticas, cumple con los principios del Sistema Nacional de Planeación Democrática y del federalismo cooperativo, al complementar la legislación nacional con acciones locales, refuerza la corresponsabilidad ambiental entre niveles de gobierno.

...

d) Conclusiones

La iniciativa presentada por las personas diputadas integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, mediante la cual se propone reformar y adicionar diversas disposiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, puede considerarse que su objeto principal consiste en incorporar dentro de la planeación territorial, el desarrollo urbano, los procesos de urbanización, la construcción de desarrollos habitacionales y la administración condominal, la implementación, supervisión, mantenimiento y conservación de sistemas sustentables de captación de agua pluvial (SCALL), como una medida orientada a fortalecer la seguridad hídrica y la sostenibilidad ambiental en el Estado de Guanajuato.

Las reformas propuestas a los artículos 17 Bis, fracciones XXVI y XXVII; 33, fracción XXXI Bis; 35, fracción IX; 51, inciso j); 56, fracción XII Bis; 60, fracción V; 351, fracción VII; 393, fracciones IX y X; 407, fracciones V y VI; y 411, fracción II Bis del Código Territorial, permiten construir un esquema normativo integral mediante el cual las autoridades estatales y municipales incorporan dentro de sus atribuciones la promoción de políticas públicas relacionadas con la captación de agua pluvial, la protección de zonas de recarga hídrica, la cultura del uso racional del agua y la verificación del cumplimiento de estos sistemas durante los procedimientos de autorización de desarrollos urbanos, fraccionamientos y condominios.

Desde la perspectiva constitucional, la iniciativa encuentra sustento en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que reconoce el derecho humano al acceso, disposición y saneamiento del agua para consumo personal y doméstico en forma suficiente, salubre, aceptable y asequible.

Asimismo, la propuesta es congruente con diversos instrumentos internacionales suscritos por el Estado mexicano que promueven la gestión sostenible del agua y la adopción de medidas para enfrentar los efectos del cambio climático, por lo que su finalidad resulta compatible con los compromisos nacionales e internacionales en materia ambiental y de derechos humanos. Adicionalmente, la iniciativa responde a una realidad cada vez más evidente en Guanajuato, caracterizada por el estrés hídrico, la disminución de la disponibilidad de agua subterránea, el incremento de los costos de abastecimiento y la necesidad de diversificar las fuentes de suministro para usos domésticos y comunitarios, lo que justifica la adopción de mecanismos alternativos como los sistemas de captación pluvial.

No obstante, sus aspectos positivos, durante el proceso de análisis resulta recomendable fortalecer algunos elementos de técnica legislativa y de viabilidad operativa.

En primer lugar, sería conveniente que las disposiciones relativas a los SCALL incorporen definiciones técnicas más precisas respecto de sus características mínimas, capacidad de almacenamiento, criterios de diseño, mantenimiento y aprovechamiento, a fin de evitar interpretaciones ambiguas o discrecionales por parte de las autoridades responsables de su aplicación.

En segundo término, debe procurarse que las obligaciones derivadas de las reformas a los artículos 351, 393, 407 y 411 del Código Territorial, relacionadas con los permisos de urbanización, construcción y autorización de desarrollos, se encuentren sujetas a criterios de proporcionalidad y factibilidad técnica, particularmente para evitar que los costos asociados a la instalación de estos sistemas se conviertan en cargas excesivas para proyectos de vivienda de interés social o para desarrollos de pequeña escala.

Asimismo, resulta necesario distinguir con claridad entre las obligaciones aplicables a nuevos desarrollos y aquellas que eventualmente pudieran imponerse a condominios ya existentes, pues una aplicación retroactiva o excesivamente onerosa podría generar conflictos relacionados con derechos adquiridos, costos extraordinarios de adecuación o dificultades para su cumplimiento por parte de los condóminos.

Por otra parte, aunque la iniciativa establece obligaciones y mecanismos de supervisión para autoridades y particulares, sería conveniente valorar la incorporación de incentivos económicos, fiscales o administrativos que promuevan la adopción voluntaria de sistemas de captación de agua pluvial, pues la experiencia comparada demuestra que los esquemas que combinan obligaciones regulatorias con estímulos generan mayores niveles de cumplimiento y aceptación social.

Por último, se pone a consideración de la comisión valorar que la determinación de los parámetros técnicos de los sistemas de captación de agua pluvial (tales como la capacidad mínima de almacenamiento, los criterios de diseño, instalación, mantenimiento y aprovechamiento) se remita expresamente a los reglamentos de construcción que expidan los municipios en ejercicio de sus atribuciones. Lo anterior, en congruencia con el artículo 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que reconoce a los municipios competencia para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, así como para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas en materia de desarrollo urbano y construcción dentro de sus jurisdicciones. Una remisión de esta naturaleza permitiría que el Código Territorial fije la obligación general y los fines de política pública, dejando a la reglamentación municipal la regulación de los aspectos técnicos y operativos, en atención a las condiciones hídricas, urbanas y presupuestales de cada localidad. Con ello se evitaría una posible invasión o duplicidad de facultades entre los ámbitos estatal y municipal.

Conforme a lo expuesto, se somete a consideración de la Comisión la información contenida en el presente documento, a fin de que sirva como insumo técnico para su análisis, estudio y emisión del dictamen correspondiente.

AYUNTAMIENTO DE SANTIAGO MARAVATÍO.

Una vez analizada la circular turnada a esta comisión, los integrantes de la misma hemos decidido emitir respuesta en sentido positivo y nos manifestamos en conformidad con las reformas a los artículos que han especificado los diputados...

Lo anterior se decide a razón de que los integrantes de la comisión entendemos la necesidad y el beneficio de que se capte el agua pluvial, puesto que la captación de la misma ayudará en zonas rurales, marginadas o con sequías, ya que es una fuente accesible, segura y sostenible.

La captación del agua pluvial beneficia el cuidado de los mantos acuíferos y por ende, favorece y prioriza el derecho humano al agua.

DIRECTOR GENERAL DE SUSTENTABILIDAD DE IRAPUATO.

Primero, se sugiere incorporar disposiciones aplicables no solamente a los futuros desarrollos en condominio, sino también a los desarrollos ya existentes, en materia de implementación de sistemas de captación de agua pluvial, pudiendo acompañarse de incentivos dirigidos a las y los condóminos para fomentar su adopción y operación.

...

De igual forma, se sugiere considerar dentro de la iniciativa no solamente la captación de aguas pluviales, sino también la incorporación de sistemas de tratamiento y reutilización de aguas grises, a fin de fortalecer el aprovechamiento sustentable del recurso hídrico en los desarrollos inmobiliarios.

SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE LEÓN.

Sirva el presente para enviarle un cordial saludo. En atención al oficio remitido por el H. Congreso del Estado mediante el cual se solicita la revisión y emisión de opinión técnica respecto a la iniciativa relacionada con la implementación de Sistemas de Captación de Agua de Lluvia (SCALL), la Subdirección de Planeación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León (SAPAL), en el ámbito de sus atribuciones y experiencia técnica en la gestión integral del recurso hídrico, emite las siguientes consideraciones.

Se reconoce y considera positiva toda iniciativa orientada al fortalecimiento de la sostenibilidad hídrica de los municipios, particularmente aquellas que promueven el aprovechamiento de fuentes alternativas de abastecimiento, la eficiencia en el uso del agua y la resiliencia urbana ante los efectos del cambio climático y el estrés hídrico.

La captación y aprovechamiento de agua de lluvia representa una alternativa complementaria que puede contribuir a mitigar la presión sobre las fuentes convencionales de abastecimiento y fomentar una cultura de uso eficiente del agua. Así mismo, este tipo de estrategias se alinean con los principios de economía circular del agua, adaptación climática y desarrollo urbano sostenible.

Derivado de la revisión técnica realizada al contenido de la iniciativa, se identifican algunas precisiones para fortalecer la viabilidad técnica, operativa y regulatoria de la propuesta.

1. Sistemas de Captación de Agua de Lluvia (SCALL) a nivel vivienda.

Derivado de la revisión realizada al documento, se identifica la necesidad de precisar el alcance de implementación de los Sistemas de Captación de Agua de Lluvia (SCALL), ya que en algunos apartados no resulta claro si éstos se consideran a nivel vivienda, a nivel condominio o bajo ambos esquemas.

Lo anterior resulta relevante debido a que los sistemas de captación a nivel condominio implican infraestructura de mayores dimensiones, incluyendo superficies de captación integradas, líneas de conducción, cisternas de gran capacidad, sistemas de bombeo, filtración y distribución interna, lo que incrementa considerablemente los costos de inversión, operación y mantenimiento.

Adicionalmente, los sistemas centralizados requieren esquemas administrativos y de mantenimiento permanente para garantizar su correcto funcionamiento, lo que puede representar una dificultad operativa para los propios condominios.

En contraste, los sistemas implementados a nivel vivienda presentan mayores ventajas en términos de viabilidad técnica y económica, al tratarse de soluciones más simples, de menor costo y cuyo mantenimiento puede ser realizado directamente por las personas usuarias de la vivienda. Así mismo, permiten una operación más eficiente y reducen la dependencia de esquemas colectivos de administración.

Por lo anterior, se considera importante precisar en la iniciativa el nivel de aplicación de los SCALL y, en su caso, valorar la viabilidad de privilegiar esquemas a nivel vivienda.

2. Uso y consumo humano del agua captada mediante SCALL.

Derivado de la revisión realizada al documento, se identifica la necesidad de precisar el alcance del uso del agua captada mediante los Sistemas de Captación de Agua de Lluvia (SCALL), ya que diversos apartados se hace referencia a su aprovechamiento para "uso y consumo humano".

Sobre este punto, se considera importante realizar una precisión técnica y normativa, debido a que el agua captada mediante estos sistemas no debe considerarse destinada para consumo humano directo, salvo que se implementen procesos de potabilización y control sanitario que permitan garantizar el cumplimiento de la normatividad aplicable.

En particular, para que el agua pueda destinarse al consumo humano, deberá cumplir con los parámetros establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-127-SSA1, relativa a la calidad del agua para uso y consumo humano.

En este sentido, se considera importante que la iniciativa precise que el aprovechamiento del agua pluvial captada mediante SCALL se encuentra orientado principalmente a usos no potables, tales como descarga en sanitarios, uso en lavadoras, riego de áreas verdes, limpieza de patios y áreas comunes, lavado de vehículos y otros usos domésticos no potables.

Lo anterior permitiría promover el aprovechamiento eficiente del agua de lluvia, evitando riesgos sanitarios y posibles interpretaciones contrarias a la regulación vigente en materia de calidad del agua.

3. Alcance de aplicación de la regulación propuesta.

Derivado de la revisión realizada, se identifica la necesidad de precisar el alcance de aplicación de la regulación propuesta, particularmente respecto a si las disposiciones estarán dirigidas exclusivamente a condominios o si también contemplan fraccionamientos.

Lo anterior resulta relevante debido a que ambos esquemas presentan características urbanas, administrativas y operativas distintas, especialmente en cuanto a la propiedad de infraestructura hidráulica, mantenimiento de áreas comunes y responsabilidades de operación.

En el caso de los condominios, generalmente existe una administración común y mecanismos internos de organización que facilitan la implementación y supervisión de infraestructura compartida.

Sin embargo, en los fraccionamientos pueden existir distintos esquemas de administración y operación, incluyendo infraestructura municipalizada o administradores independientes.

Por ello, se considera importante precisar expresamente el tipo de desarrollo habitacional al que se pretende aplicar la regulación, evitando ambigüedades que pudieran generar dificultades en su interpretación e implementación.

4. Considerar criterios técnicos mínimos para los SCALL a nivel vivienda.

Derivado de la revisión realizada, se considera importante valorar la incorporación de criterios técnicos mínimos para la implementación de Sistemas de Captación de Agua de Lluvia (SCALL) a nivel vivienda, con el propósito de garantizar su funcionalidad, seguridad y adecuada operación.

Entre los aspectos que podrían contemplarse se encuentran la capacidad mínima de almacenamiento, características de los materiales de conducción y almacenamiento, sistemas básicos de filtración, dispositivos para desalojo de primeras lluvias, señalización para identificar agua no potable y criterios básicos de mantenimiento preventivo.

La incorporación de estos elementos permitiría contar con sistemas más seguros, funcionales y sostenibles en el tiempo, contribuyendo a una mejor operación y conservación de la infraestructura.

SISTEMA DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE SAN MIGUEL DE ALLENDE.

En atención a la iniciativa de reforma y adición de diversas disposiciones del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato y de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, presentada por el Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, cuyo objeto es armonizar la legislación estatal con lo previsto en la Ley General de Aguas en materia de implementación de sistemas de captación de agua pluvial para consumo personal y doméstico en el régimen de condominios, el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato por sus siglas "SAPASMA", emite la presente opinión técnica bajo una perspectiva objetiva e institucional.

La propuesta legislativa representa una oportunidad para incorporar infraestructura orientada al aprovechamiento de los recursos hídricos disponibles mediante la captación de agua pluvial, entre los aspectos que pueden identificarse se encuentra la posibilidad de que los desarrollos habitacionales cuenten con obras de captación que permitan utilizar el agua recolectada para actividades compatibles con sus características, ya que en la propuesta se contempla no solo la captación de aguas pluviales, sino que también su potabilización para actividades primarias en periodos de escases y también secundarias tales como el riego de áreas verdes y otros usos que no requieran necesariamente agua potable.

Lo anterior podría contribuir a disminuir el consumo de agua potable en determinadas actividades y favorecer una gestión más eficiente del recurso hídrico.

Asimismo, la iniciativa permite avanzar en la armonización del marco normativo estatal con las disposiciones de la Ley General de Aguas, fortaleciendo la incorporación de mecanismos de aprovechamiento sustentable del agua en los desarrollos sujetos al régimen de propiedad en condominio.

No obstante, también es pertinente considerar diversos aspectos operativos, técnicos, económicos y administrativos que podrían derivarse de la implementación de dichas disposiciones.

En primer término, debe tomarse en cuenta que la funcionalidad de los sistemas de captación pluvial depende directamente de la temporalidad y cantidad de las precipitaciones, por lo que su aprovechamiento se concentraría principalmente durante las temporadas de lluvia y podría presentar limitaciones en periodos de estiaje.

Por otra parte, la incorporación obligatoria de infraestructura de captación, almacenamiento, distribución y aprovechamiento de agua pluvial en los desarrollos inmobiliarios definitivamente va a representar costos adicionales de construcción para los desarrolladores, situación que eventualmente podría reflejarse en el precio final de las viviendas, por lo que necesariamente no se puede perder de vista ese impacto para las familias guanajuatenses.

De igual manera, para el aprovechamiento efectivo del agua pluvial sería necesario contemplar la implementación de infraestructura complementaria, incluyendo redes independientes de distribución, tuberías, equipos de bombeo, consumo de energía eléctrica y actividades permanentes de operación y mantenimiento, elementos que generan costos recurrentes durante la vida útil de los sistemas.

Adicionalmente, se considera relevante fortalecer las acciones de cultura y educación hídrica dirigidas a los usuarios, con la finalidad de promover el uso adecuado del agua pluvial, el conocimiento de sus alcances y limitaciones, así como las prácticas necesarias para garantizar un manejo seguro y eficiente de los sistemas de captación.

Otro aspecto que merece atención es el relativo al almacenamiento de agua pluvial que no sea aprovechada oportunamente, dado que, en determinados escenarios, podría existir el riesgo de que los excedentes sean descargados hacia la infraestructura sanitaria, lo que podría incrementar los caudales conducidos por las redes de alcantarillado sanitario y generar afectaciones operativas que deberán valorarse técnicamente, de igual manera resulta necesario tener una valoración del impacto ecológico y sus riesgos.

Asimismo, en caso de aprobarse la iniciativa, sería conveniente analizar la necesidad de adecuar la normatividad reglamentaria aplicable en el estado de Guanajuato, con el propósito de definir claramente las competencias institucionales relacionadas con la supervisión, seguimiento, operación o vigilancia de los sistemas de captación y aprovechamiento de agua pluvial que se implementen.

Finalmente, respecto de las reformas propuestas a la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Guanajuato, resulta pertinente considerar los posibles efectos económicos asociados al mantenimiento y conservación de esta infraestructura, en particular, deberá valorarse el impacto que dichos costos pudieran tener en las cuotas de mantenimiento que corresponda cubrir a los condóminos, procurando que las obligaciones derivadas de la operación de estos sistemas se encuentren claramente definidas y resulten viables para los usuarios.

Por lo anterior, SAPASMA estima que la iniciativa presenta elementos que pueden contribuir al aprovechamiento sustentable del agua y al cumplimiento de las disposiciones previstas en la Ley General de Aguas; sin embargo, también plantea retos de carácter técnico, operativo, administrativo y económico que resulta conveniente analizar durante el proceso legislativo, a efecto de garantizar que su implementación sea funcional, sostenible y acorde con las capacidades de los desarrollos habitacionales, de los organismos operadores y de los usuarios finales.

ÁREA DE PLANEACIÓN Y TRANSPARENCIA DEL COMITÉ MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DEL MUNICIPIO DE SAN DIEGO DE LA UNIÓN.

Este Organismo Operador de Agua Potable considera que la iniciativa presentada resulta favorable en términos generales, toda vez que promueve el aprovechamiento sustentable de los recursos hídricos mediante la implementación de sistemas de captación de agua pluvial en desarrollos habitacionales bajo régimen de condominio, contribuyendo al fortalecimiento de la cultura del cuidado del agua y a la disminución de la presión sobre las fuentes convencionales de abastecimiento.

La propuesta se encuentra alineada con los principios de sostenibilidad hídrica y con la necesidad de implementar medidas complementarias que permitan afrontar los efectos derivados de la sequía, la disminución de la disponibilidad del recurso y el crecimiento de la demanda de agua potable en los centros de población.

No obstante, se estima conveniente que durante el proceso legislativo se consideren los siguientes aspectos:

Definición de criterios técnicos.

Se recomienda que la legislación o las disposiciones reglamentarias posteriores establezcan parámetros técnicos mínimos para el diseño, capacidad de almacenamiento, operación, mantenimiento y tratamiento de los sistemas de captación pluvial, a efecto de garantizar su funcionalidad y seguridad sanitaria.

Delimitación de competencias.

Resulta pertinente precisar las atribuciones que corresponderán a los organismos operadores de agua potable respecto de la supervisión, validación o seguimiento de estos sistemas, evitando duplicidad de funciones con las dependencias estatales y municipales encargadas del desarrollo urbano y la autorización de construcciones.

Calidad del agua captada.

Se considera indispensable que el agua recolectada mediante estos sistemas cumpla con las normas sanitarias aplicables cuando se pretenda destinar para consumo humano, estableciendo los mecanismos de tratamiento, monitoreo y control correspondientes.

Impacto en la infraestructura hidráulica.

La implementación de sistemas de captación pluvial puede representar beneficios importantes para la gestión integral del recurso hídrico, al reducir parcialmente la demanda sobre las redes de distribución y contribuir a la mitigación de escurrimientos pluviales; sin embargo, deberá evaluarse su integración con la infraestructura existente.

Viabilidad económica.

Aunque la iniciativa señala que los costos recaerán principalmente en desarrolladores y constructores, se estima necesario valorar el impacto económico que estas obligaciones podrían generar en los proyectos habitacionales, así como la posibilidad de establecer incentivos para fomentar su adopción.

Conclusión

Este Organismo Operador emite una opinión favorable con observaciones, al considerar que la iniciativa representa una medida positiva para fortalecer la gestión sustentable del agua y fomentar el aprovechamiento de las aguas pluviales; sin embargo, se estima necesario complementar la propuesta con lineamientos técnicos, sanitarios y operativos que garanticen la correcta implementación, funcionamiento y mantenimiento de los sistemas de captación de agua pluvial, así como una adecuada delimitación de las atribuciones de las autoridades involucradas.

JUNTA DE AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO Y SANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IRAPUATO.

Legislar sobre la captación alternativa de agua y la construcción sustentable de nuevos desarrollos de viviendas, es un paso crucial para transformar las buenas prácticas ecológicas, en una realidad masiva ante una crisis hídrica que todas las sociedades amenaza.

Contar con leyes claras en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, para asegurar que las ciudades crezcan en armonía y con la disponibilidad de los recursos hídricos, marca un paso a la transición sumamente importante y urgente, al vislumbrar que las viviendas sustentables ya no solo sean una opción de diseño, sino como una necesidad de integrar nuevas alternativas para el manejo, la captación, uso y aprovechamiento de los recursos, como lo es el agua, sino que también permitan garantizar un futuro donde la seguridad hídrica comience desde el propio hogar.

Es decir, es de una importancia no menor, que se deje de tratar la captación de agua de lluvia como una simple recomendación ecológica opcional, para dar paso a una obligación legal reconocida y que se sienta una base estructurada, para que la coordinación entre los estados, municipios, los desarrolladores de infraestructura inmobiliaria y ciudadanos o sociedad en general, se involucre en un plan donde se logre implementar y adecuar los techos de las viviendas para convertirse en una especie de "micro-cuencas" recaudadoras de agua, creando sociedades más conscientes de la cada vez mayor crisis global de agua.

JAPAMI coincide plenamente con el espíritu de la iniciativa del Grupo Parlamentario del PRI. La incorporación de Sistemas de Captación de Agua de Lluvia en nuevos desarrollos es una medida de sustentabilidad urgente. Para el municipio de Irapuato, esto se traduce en:

- **Reducción de la demanda al acuífero:** Al usar agua de lluvia para fines no potables (ejemplo: riego de áreas verdes, descargas sanitarias, limpieza, etc.), se alivia la presión sobre los pozos municipales.
- **Mitigación de inundaciones:** estos sistemas funcionan como micro-tanques tormenta, reteniendo el agua en el sitio y disminuyendo los picos de agua que saturan la red de drenaje de la ciudad.

Para garantizar la viabilidad de la reforma, sugerimos respetuosamente al Congreso del Estado, incluir los siguientes candados y especificaciones en el dictamen:

- No es lo mismo exigir un sistema de captación a una vivienda de interés social unifamiliar, que a un condominio residencial horizontal o vertical de grandes dimensiones.

Sugerencia: Que el Código Territorial mandate obligatoriamente para desarrollos comerciales, industriales y condominios habitacionales de mediana/alta densidad (verticales u horizontales con áreas comunes amplias), dejando la vivienda unifamiliar de interés social sujeta a viabilidad técnica y espacio.

- El agua de lluvia captada en zonas urbanas arrastra contaminantes de los techos. Debe especificarse en la ley que el agua captada se destinará exclusivamente a **usos no potables** (bajas sanitarias, riego y limpieza), a menos que el desarrollo cuente con plantas potabilizadoras.

- **D. Corresponsabilidad en el Mantenimiento:** este tipo de sistemas sin mantenimiento (limpieza de filtros, cisternas y techos) se convierte en un foco de infección y puede quedar inservible en poco tiempo.

Sugerencia en la Ley de Condominio: Establecer explícitamente que el mantenimiento, limpieza y operación de los sistemas será obligación de la **Asamblea de Condóminos** a través de las cuotas de administración.

Estas reformas y adiciones a la legislación, marca pues, un arranque a la ardua tarea por la búsqueda de eficientar la forma del cuidado del vital líquido, conscientes de que no es una tarea sencilla, en el que requiere que las voluntades converjan, sin embargo, ya es visible, palpable y latente la necesidad de legislar sobre cualquier mecanismo que nos permita salvaguardar el derecho humano al agua.

AYUNTAMIENTO DE LEÓN.

OBSERVACIONES Y APORTACIONES TÉCNICO-JURÍDICAS A LA INICIATIVA PARA ADICIONAR Y REFORMAR DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO:

Este Ayuntamiento reconoce la importancia de mejorar las acciones orientadas al **aprovechamiento sustentable del recurso hídrico** y comparte el objetivo de **fortalecer los mecanismos que permitan mejorar la disponibilidad de agua para atender las necesidades de la población**. En ese sentido, se advierte que la iniciativa busca armonizar la legislación estatal con las disposiciones previstas en el artículo 34 de la Ley General de Aguas, particularmente en lo relativo a la implementación de sistemas de captación de agua pluvial.

No obstante, derivado del análisis técnico realizado en coordinación con el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de León (SAPAL), se identifican algunos aspectos del proyecto normativo que deben mejorarse, particularmente en lo relativo al nivel de implementación de los sistemas de captación, los usos permitidos para el agua captada, el tipo de desarrollo habitacional al que resultarían aplicables las disposiciones propuestas y los criterios técnicos mínimos para su funcionamiento. Por tal motivo, se formulan las siguientes observaciones y recomendaciones:

1. Se identifica la necesidad de precisar el alcance de implementación de los Sistemas de Captación de Agua de Lluvia (SCALL), ya que en algunos apartados no resulta claro si éstos se consideran a nivel vivienda, a nivel condominio o bajo ambos esquemas.

Lo anterior resulta relevante debido a que los sistemas de captación a nivel condominio implican infraestructura de mayores dimensiones, incluyendo superficies de captación integradas, líneas de conducción, cisternas de gran capacidad, sistemas de bombeo, filtración y distribución interna, lo que incrementa considerablemente los costos de inversión, operación y mantenimiento.

Adicionalmente, los sistemas centralizados requieren esquemas de **mantenimiento permanente** para garantizar su correcto funcionamiento, lo que puede representar una dificultad operativa para los propios condominios o en su caso, de fraccionamientos.

En contraste, los sistemas implementados a nivel vivienda presentan mayores ventajas en términos de viabilidad técnica y económica, al tratarse de soluciones más simples, de menor costo y cuyo mantenimiento puede ser realizado directamente por las personas usuarias de la vivienda. Asimismo, permiten una operación más eficiente y reducen la dependencia de esquemas colectivos de administración.

Por lo anterior, se considera importante precisar en la iniciativa el nivel de aplicación de los SCALL y, en su caso, valorar la viabilidad de **privilegiar esquemas a nivel vivienda**.

2. Se detecta la necesidad de precisar el alcance del uso del agua captada mediante los SCALL, ya que en diversos apartados se hace referencia a su aprovechamiento para **"uso y consumo humano"**. En este punto, es importante realizar una precisión técnica y normativa, debido a que el agua captada mediante estos sistemas **no debe considerarse destinada para consumo humano directo**, salvo que se implementen procesos de potabilización y control sanitario que permitan garantizar el cumplimiento de la normatividad aplicable.

En particular, para que el agua pueda destinarse al consumo humano, deberá cumplir con los parámetros establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-127-SSA 1, relativa a la calidad del agua para uso y consumo humano.

En este sentido, se considera importante que la iniciativa precise que el aprovechamiento del agua pluvial captada mediante SCALL se encuentra orientado principalmente a **usos no potables**, tales como descarga en sanitarios, uso en lavanderías, riego de áreas verdes, limpieza de patios y áreas comunes, lavado de vehículos, entre otros usos domésticos no potables.

3. Es imperativo precisar el alcance de aplicación de la regulación propuesta, particularmente respecto a si las disposiciones estarán **dirigidas exclusivamente a condominios o si también contemplan fraccionamientos**, debido a que ambos esquemas presentan características urbanas, administrativas y operativas distintas, especialmente en cuanto a la propiedad de infraestructura hidráulica, mantenimiento de áreas comunes y responsabilidades de operación.

En el caso de los condominios, generalmente existe una administración común y mecanismos internos de organización que facilitan la implementación y supervisión de infraestructura compartida. Sin embargo, en los fraccionamientos pueden existir distintos esquemas de administración y operación, incluyendo infraestructura municipalizada o administraciones independientes.

Lo anterior evidencia una falta de congruencia en la propuesta normativa, ya que algunos artículos hacen referencia exclusivamente a los desarrollos en condominio, mientras que otros incluyen tanto a los condominios como a los fraccionamientos. En consecuencia, resulta necesario que el Código Territorial defina con precisión el tipo de desarrollo habitacional al que se pretende aplicar esta regulación.

Asimismo, tratándose de fraccionamientos, no resulta claro si la infraestructura asociada a los sistemas de captación de agua pluvial debería considerarse como parte de las áreas, como porcentajes de equipamiento urbano exigidos por la normatividad aplicable, o si constituirá una obligación adicional a cargo del desarrollador. Esta definición resulta relevante, ya que puede incidir directamente en el diseño de los proyectos, la distribución de áreas destinadas al equipamiento y los costos de urbanización, por lo que se estima necesario que la iniciativa precise expresamente este aspecto.

4. Podría valorarse la incorporación en el Código Territorial de **criterios técnicos mínimos** para la implementación de SCALL a nivel vivienda, con el propósito de garantizar su funcionalidad, seguridad y adecuado operación.

Entre los aspectos que podrían contemplarse se encuentran:

- ✓ la capacidad mínima de almacenamiento,
- ✓ características de los materiales de conducción y almacenamiento,
- ✓ sistemas básicos de filtración,
- ✓ dispositivos para desalojo de primeras lluvias,
- ✓ señalización para identificar agua no potable, y
- ✓ criterios básicos de mantenimiento preventivo.

La incorporación de estos elementos permitiría contar con sistemas más seguros, funcionales y sostenibles en el tiempo, contribuyendo a una mejor operación y conservación de la infraestructura.

Sin embargo, en caso de que los criterios mínimos no sean incluidos en la normatividad estatal, se recomienda incluir un artículo transitorio para precisar que éstos se determinarán en la reglamentación municipal correspondiente.

5. Respecto de la atribución a cargo de los Ayuntamientos para supervisar que las unidades habitacionales cuenten con una capacidad suficiente para atender las necesidades mínimas indispensables de agua de cada unidad privativa, se observa que la propuesta incorpora conceptos cuya determinación requiere **parámetros técnicos que no se encuentran definidos en la iniciativa**.

Expresiones como "capacidad suficiente" o "necesidades mínimas indispensables" carecen de criterios objetivos para su valoración, lo que podría propiciar interpretaciones dispares entre municipios e instancias, generando además incertidumbre para desarrolladores en los procesos de autorización.

Adicionalmente, la medida supone trasladar al Ayuntamiento y no a unidades administrativas especializadas, funciones de verificación que demandan conocimientos técnicos especializados sobre el diseño, capacidad y desempeño de los sistemas de captación pluvial. Ello podría representar una **carga administrativa y operativa** significativa para los municipios, particularmente para aquellos **que no cuentan con personal especializado en la materia**, además de generar posibles cuestionamientos respecto de la responsabilidad de la autoridad ante eventuales deficiencias en el funcionamiento de los sistemas autorizados.

Por lo anterior, de estimarse procedente la propuesta, se considera necesario que la legislación establezca parámetros técnicos claros y uniformes, así como mecanismos de validación o certificación especializados que permitan verificar objetivamente el cumplimiento de la obligación, evitando trasladar a los Ayuntamientos responsabilidades cuya supervisión exceda sus capacidades legales y técnicas.

Finalmente, se estima conveniente que, previo a su aprobación, se valoren las observaciones formuladas, a fin de delimitar con mayor precisión el alcance de las obligaciones propuestas, los supuestos de aplicación de los SCALL y los criterios técnicos mínimos para su implementación, favoreciendo con ello una regulación que resulte congruente con las condiciones operativas, administrativas y técnicas que implican su ejecución.

PRESIDENTE MUNICIPAL DE MANUEL DOBLADO.

Que este H. Ayuntamiento de este Municipio considera que la propuesta legislativa aludida se desprende de las reformas a la Ley General de Aguas que fue emitida a nivel federal, por lo que coincidimos con la necesidad de adecuar tanto el Código como la ley referenciada, con la finalidad de que se implemente la creación de sistemas de captación de agua pluvial que cuente con la capacidad suficiente de almacenamiento de agua para atender las necesidades mínimas indispensables de agua para consumo personal y doméstico de cada unidad de propiedad privativa del condominio.

Consideramos que con anterior se fomenta la cultura de la captación, aprovechamiento y cuidado del agua, puesto que es bien sabido de los problemas que nos esperan a futuro debido a la gran demanda de este preciado líquido y resulta adecuado que ciertos tipos de edificaciones cuenten desde ahora con su propio sistema de captación y que ello este regulado por las leyes locales.

AYUNTAMIENTO DE SAN LUIS DE LA PAZ.

Se considera una iniciativa positiva, porque atiende el problema de escasez de agua y promueve desarrollos urbanos más responsables. Se acuerda darse por enterados de la iniciativa remitida mediante la circular correspondiente, para los efectos legales y administrativos a que haya lugar.

DIRECTORA DE LO NORMATIVO DE IRAPUATO.

Si bien la iniciativa en revisión parte de una visión ecológica y sustentable, también es cierto que pretende justificar la obligación de instalar sistemas de captación pluvial para consumo personal y domestico en los regímenes de condominio, misma que se trata de fundamentar a partir de una inexacta interpretación del artículo 34 de la Ley General de Aguas, señalando que se debe imponer una obligación en los condominios. Se afirma lo anterior ya que el texto citado de la Ley General establece a la letra:

"... Las entidades federativas **fomentarán** la inclusión en los códigos de construcción y en las legislaciones sobre propiedad en condominio de la obligación de las edificaciones que se clasifiquen como tales, de establecer un sistema de captación de agua pluvial que cuente con la capacidad suficiente de almacenamiento de agua para atender las necesidades mínimas indispensables de agua para consumo personal y doméstico de cada unidad de propiedad privativa del condominio."

Bajo este contexto el numeral citado, faculta a las entidades federativas para **fomentar y no directamente a obligar** a los regímenes de propiedad en condominio a establecer un sistema de captación pluvial lo que altera el sentido de la norma general, faltando con esto al principio de subordinación jerárquica de la ley, ya que la legislación local debe ajustarse al alcance exacto de la norma general, no ampliarlo de forma desproporcionada.

Se observa además, que la iniciativa en revisión no contempla normas técnicas obligatorias respecto de sistemas de captación de agua pluvial limitándose únicamente a mencionar que dichos sistemas deben contar con "capacidad suficiente para atender necesidades mínimas indispensables de cada unidad privativa", pero define volumen mínimo de captación, estándares técnicos de los sistemas, calidad mínima del agua, ni el proceso de tratamiento del agua pluvial; si bien es cierto que en México existen normas como la NOM-127-SSA1-1994 (calidad del agua) y la NOM-244-SSA1-2020 (tratamiento), sin embargo la iniciativa no las integra expresamente, ni remite a estas para una reglamentación técnica clara, lo que en la operatividad podría traducirse en un difícil cumplimiento e inspección y generaría discrecionalidad administrativa en posibles litigios.

Por lo que, a consideración de esta unidad administrativa se sugiere revisar los puntos anteriormente mencionados, para que la presente iniciativa sea jurídicamente viable.

AYUNTAMIENTO DE JARAL DEL PROGRESO.

...

III. Derivado de lo anterior, la iniciativa presenta diversas áreas de oportunidad para mejorarla de la manera siguiente:

- Conviene revisar la redacción para evitar confusión entre condominios y fraccionamientos, porque la exposición de motivos parte de la obligación prevista para edificaciones clasificadas como condominios, pero varias reformas extienden la referencia a fraccionamientos.
- También sería recomendable precisar qué autoridad verifica cada fase, para evitar duplicidad entre la Secretaría, el Ayuntamiento, la unidad administrativa municipal y los organismos operadores.
- Además, deben incorporarse parámetros técnicos mínimos sobre capacidad de almacenamiento, calidad del agua, mantenimiento, filtración, uso permitido y condiciones de seguridad sanitaria.

- Finalmente, sería conveniente prever gradualidad, criterios diferenciados por tipo de vivienda, valor catastral, características físicas del inmueble y viabilidad técnica, para que la obligación sea proporcional y aplicable en la práctica.

V. Los integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial consideramos que la iniciativa es jurídicamente viable, porque busca armonizar la legislación estatal con la Ley General de Aguas y fortalecer la gestión sustentable del recurso hídrico mediante la incorporación de sistemas de captación de agua pluvial en desarrollos habitacionales; no obstante, su aprobación debería considerar ajustes técnicos que delimiten con claridad las competencias municipales y estatales, los criterios de aplicación, la gradualidad y los parámetros mínimos de diseño, operación y mantenimiento, para garantizar que la obligación sea proporcional, efectiva y jurídicamente aplicable.

AYUNTAMIENTO DE ROMITA.

La iniciativa se refiere al aprovechamiento de las aguas pluviales, y en el municipio no se tiene la forma de poder aprovechar esas aguas ya que toda se va a los drenajes, en las comunidades se podría implementar algún sistema de captación de agua para el ganado, incluso podría solicitar alguna capacitación en el COTAS para que vengan a alguna comunidad y les expliquen cómo podrían captar agua, también, en los nuevos fraccionamientos se debe tener ese sistema de almacenamiento de agua para poder aprovecharla, obligar a los fraccionadores a que cumplan con estos requerimientos, con el material adecuado para su implementación; el presidente municipal, Lic. Pedro Kiyoshi Tanamachi Reyes comenta que también este tema ya lo pretende implementar la Secretaría del Agua y Medio Ambiente (SAMA) en lo relacionado al tratamiento para agua potable y con esto bajar recursos para el municipio y se contemple dentro del Programa Anual de Obra del próximo año; el regidor Lic. Pedro Damián Villalpando Hernández, comenta estar de acuerdo con la regidora Adriana del Carmen Morales Hermosillo, el tema del mantenimiento al drenaje es urgente y eso le corresponde al SAPAR, por ello manifiesta que los presupuestos sean congruentes y poder darle solución a esto, considerando además que en los recibos de agua, el SAPAR ya cobra este concepto, es importante, a través de mesas de trabajo, darle seguimiento con el sistema de agua potable del municipio.

CÓDIGO TERRITORIAL PARA EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS DE GUANAJUATO

ORDENAMIENTO	INICIATIVA	COMENTARIOS
Atribuciones de la Secretaría en materia de agua Artículo 17 bis 1. La Secretaría tendrá en materia de agua, además de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo para el Estado de Guanajuato, las siguientes: I. a XXV. ... XXVI. Las demás que establezca el Código y las demás disposiciones jurídicas.	Artículo 17 bis 1. La Secretaría tendrá en materia de agua, además de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo para el Estado de Guanajuato, las siguientes: I. a XXV... XXVI. Verificar el cumplimiento de la obligación de las edificaciones que se clasifiquen como condominio, de establecer un sistema de captación de agua pluvial que cuente con la capacidad suficiente de almacenamiento de agua para atender las necesidades mínimas indispensables de agua para consumo personal y doméstico de cada unidad de propiedad privativa del condominio. XXVII. Las demás que establezca el Código y las demás disposiciones jurídicas.	INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS. Se observa que busca consolidar un modelo de gestión hídrica sustentable mediante la incorporación obligatoria de sistemas de captación de agua pluvial en condominios, estableciendo a la Secretaría competente facultades de verificación y supervisión para garantizar el cumplimiento de dicha obligación. Del análisis jurídico se advierten áreas de oportunidad, particularmente por la falta de parámetros técnicos objetivos respecto a conceptos como "capacidad suficiente" y "necesidades mínimas indispensables", lo cual podría generar discrecionalidad administrativa y dificultades en la aplicación de la norma; además de lo anterior, debemos recordar que, el agua de captación no puede ser considerada apta para el consumo humano, por lo que deberá en su caso recibir el tratamiento adicional correspondiente. Asimismo, se observa la necesidad de armonizar la propuesta con las competencias municipales previstas en el artículo 115 constitucional en materia de desarrollo urbano y prestación de servicios de agua potable, evitando duplicidad de facultades o posibles invasiones competenciales, además de revisar la referencia a una "nueva Ley General de Aguas", dado que actualmente continúa vigente la Ley de Aguas Nacionales. En conclusión, la reforma fortalece el enfoque de sustentabilidad hídrica y protección del derecho humano al agua, pero requiere una mejor precisión técnica y adecuada armonización constitucional y administrativa para garantizar su viabilidad jurídica y operativa.

17

Atribuciones en materia de administración sustentable del territorio Artículo 35. La unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio tendrá las atribuciones siguientes: I. a VII. ... VIII. Supervisar las obras de urbanización de los fraccionamientos y de edificación de desarrollos en condominio, para que se apeguen a los proyectos, normas técnicas y especificaciones aprobadas y autorizar su modificación; IX. a XXVI. ...	Artículo 35. La unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio tendrá las atribuciones siguientes: I a VII... VIII. Supervisar las obras de urbanización de los fraccionamientos y de edificación de desarrollos en condominio, para que se apeguen a los proyectos, normas técnicas y especificaciones aprobadas y autorizar su modificación, así como que cuenten con un sistema de captación de agua pluvial que cuente con la capacidad suficiente de almacenamiento de agua para atender las necesidades mínimas indispensables de agua para consumo personal y doméstico de cada unidad de propiedad privativa del condominio o fraccionamiento;...	INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS. Respecto de la reforma planteada para el artículo 35, se observa la necesidad de analizar la viabilidad de la propuesta, toda vez que del análisis sistémico del artículo 33, en relación con el 35, se observa que la solicitud de autorización para construcciones se exige que el proyecto cuente con ciertas características, entonces la redacción actual del artículo 35, enmarca la obligación de supervisar que la obra se apegue al proyecto previamente autorizado. Por lo que ponemos a consideración de la comisión la no modificación de este artículo.
---	--	---

Planeación hidráulica		INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS.
Artículo 51. La planeación hidráulica comprenderá: I. y II. ... III. Las bases y lineamientos para: a) La formulación y actualización del apartado relativo a la planeación hidráulica en el programa estatal, el Programa de Gobierno del Estado y los programas que deriven del mismo; b) La programación y evaluación anual del cumplimiento de metas y del impacto de los programas, políticas y acciones en materia hidráulica estatal; c) La adecuación necesaria de las medidas, acciones, proyectos y políticas considerados en el programa estatal, con base en la evaluación permanente y sistemática; d) La descripción, análisis y diagnóstico del marco y la oferta natural del agua superficial en cantidad y calidad, en su variación temporal y territorial en el Estado;	Artículo 51. La planeación hidráulica comprenderá: I.. II... III.. a) a la i) ...	Reiteramos comentarios realizados respecto de precisar alcances y parámetros técnicos respecto a obligaciones que se pretenden generar. Respecto al fin de la reforma planteada para este artículo 51, resulta apegado y en consonancia con la iniciativa y las leyes previamente referidas.

e) Los lineamientos y estrategias definidos por las cuencas hidrológicas, con base en los acuerdos establecidos en los consejos de cuenca de los que forme parte el Estado; f) Los problemas, necesidades y propuestas planteadas por los usuarios del agua, grupos sociales interesados e instituciones gubernamentales de índole diversa, en materia de gestión del agua; g) La descripción, análisis, diagnóstico de la problemática y estrategias alternativas jerarquizadas para su solución en cada uso del agua; h) El planteamiento de bases y principios para la formulación del apartado relativo a la planeación hidráulica en el Programa de Gobierno del Estado y en los programas que deriven del mismo, así como la cuantificación de los recursos y controles en su instrumentación; i) El fomento de la investigación y capacitación en materia hídrica; y		
---	--	--

j) La orientación social sobre la problemática del agua y sus soluciones, así como la creación de una nueva Cultura del Agua acorde con la realidad social del Estado.	j) Incentivar programas para crear sistemas de captación de agua pluvial que cuente con la capacidad suficiente de almacenamiento de agua para atender las necesidades mínimas indispensables de agua para consumo personal y doméstico de cada unidad de propiedad privativa del condominio o fraccionamiento;...	
Estrategias en materia de vivienda Artículo 56. Además de lo dispuesto en el artículo anterior, en el Programa de Gobierno del Estado o en aquéllos derivados del mismo, se integrarán las estrategias en materia de vivienda, que comprenderán: I. a XII. ... XIII. Los mecanismos de coordinación y concertación entre los distintos niveles de gobierno y la sociedad.	Estrategias en materia de vivienda Artículo 56. Además de lo dispuesto en el artículo anterior, en el Programa de Gobierno del Estado o en aquéllos derivados del mismo, se integrarán las estrategias en materia de vivienda, que comprenderán: I a XII... XII. bis. La promoción para la creación de sistemas de captación de agua pluvial que cuente con la capacidad suficiente de almacenamiento de agua para atender las necesidades mínimas indispensables de agua para consumo personal y doméstico de cada unidad de propiedad regulada por este Código.	INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS. Artículo 56.- Desde la perspectiva jurídica, la disposición presenta áreas de oportunidad, por ejemplo, el uso del término promoción no establece obligaciones concretas para autoridades, desarrolladores, constructores o propietarios; únicamente refiere una actividad de fomento. En consecuencia, aun aprobándose la reforma, la autoridad podría sostener que cumple con la disposición mediante campañas de difusión o programas informativos, sin que necesariamente se traduzca en la instalación efectiva de sistemas de captación. Además, y siguiendo la línea de los comentarios anteriores, la falta de parámetros objetivos para determinar qué debe entenderse por "capacidad suficiente de almacenamiento" y "necesidades mínimas indispensables", lo que puede generar incertidumbre en la aplicación práctica de la norma y dificultades para establecer criterios homogéneos en las políticas públicas de vivienda.

Elementos mínimos de los programas municipales Artículo 60. Los programas municipales definirán, al menos, las políticas generales, objetivos y metas para: I. a IV. ... V. Preservar el ciclo hidrológico, considerando integralmente las fuentes de dotación de agua potable, la recuperación de las aguas superficiales, la captación del agua pluvial, el tratamiento, saneamiento y reuso del agua, así como la recarga de mantos acuíferos; VI. a XIII. ...	Artículo 60. Los programas municipales definirán, al menos, las políticas generales, objetivos y metas para: I a IV... V. Preservar el ciclo hidrológico, considerando integralmente las fuentes de dotación de agua potable, la recuperación de las aguas superficiales, la generación de sistemas de captación del agua pluvial en cada unidad de propiedad, el tratamiento, saneamiento y reúso del agua, así como la recarga de mantos acuíferos;...	
Promoción de una cultura para el uso eficiente y cuidado del agua Artículo 351. La persona titular del Ejecutivo, los ayuntamientos, la Secretaría y los organismos operadores, promoverán una cultura para el uso eficiente y cuidado del recurso hídrico, a través de la realización de acciones y campañas tendientes a: I. a VI. ...	Artículo 351. La persona titular del Ejecutivo, los ayuntamientos, la Secretaría y los organismos operadores, promoverán una cultura para el uso eficiente y cuidado del recurso hídrico, a través de la realización de acciones y campañas tendientes a: I a VI...	INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS. De la propuesta de reforma se observa una relación integral y complementaria orientada a consolidar una política pública de sustentabilidad desde un enfoque preventivo, educativo y de cultura ambiental. De manera concreta, la redacción relativa a “para consumo personal y doméstico de cada unidad de propiedad” podría suprimirse, toda vez que el fin del artículo y la reforma es generar la difusión de información que permita comprender los beneficios del uso eficiente del agua y la captación de la misma, por lo que se pone a consideración de la comisión que la reforma pueda delimitarse al objeto propio del artículo que se pretende reformar, a fin de incorporar la dimensión cultural y formativa como un elemento esencial para fortalecer la gestión integral del agua en el Estado de Guanajuato.

VII. Procurar un entorno educativo que difunda los beneficios del uso eficiente y cuidado del agua, así como el respeto al medio ambiente; VIII. a X. ...	VII. Procurar un entorno educativo que difunda los beneficios del uso eficiente y cuidado del agua y la generación de sistemas de captación del agua pluvial para consumo personal y doméstico de cada unidad de propiedad, así como el respeto al medio ambiente;...	
<i>Acciones a considerar para el otorgamiento de permisos</i> Artículo 393. Para el otorgamiento de los permisos a que se refiere este Título, la unidad administrativa municipal deberá tomar en cuenta: I. a VIII. ... IX. Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las normas técnicas y disposiciones legales aplicables.	Artículo 393. Para el otorgamiento de los permisos a que se refiere este Título, la unidad administrativa municipal deberá tomar en cuenta: I a VIII... IX. La creación de sistemas de captación de agua pluvial que cuente con la capacidad suficiente de almacenamiento de agua para atender las necesidades mínimas indispensables de agua para consumo personal y doméstico de cada unidad de propiedad privativa del condominio o fraccionamiento. X. Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las normas técnicas y disposiciones legales aplicables.	INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS. Del análisis de la propuesta de reforma al artículo 393, fracciones IX y X, se advierte una relación directa y funcional encaminada a incorporar la captación de agua pluvial como un requisito técnico y administrativo dentro de los procedimientos municipales de autorización de permisos en materia de urbanización, construcción y desarrollo condominal. Desde la perspectiva jurídica, se vuelve a hacer énfasis en el uso de conceptos poco claros y que presenta áreas de oportunidad debido a la ausencia de parámetros técnicos objetivos que permitan determinar de manera uniforme los volúmenes, capacidades y condiciones de operación exigibles. La implementación de dichas obligaciones deberá considerar aspectos de viabilidad económica y operativa, especialmente en desarrollos de interés social, para evitar que la carga regulatoria impacte desproporcionadamente los costos de construcción o acceso a la vivienda; en consecuencia, se pone a consideración de la comisión se realicen los ajustes necesarios para dotar de claridad a la reforma, misma que no se contrapone con legislación vigente.

Requisitos para obtener la aprobación de traza Artículo 407. Para obtener la aprobación de traza, el desarrollador deberá presentar a la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio: I. a IV. ... V. La documentación que se señale en el reglamento municipal respectivo.	Artículo 407. Para obtener la aprobación de traza, el desarrollador deberá presentar a la unidad administrativa municipal en materia de administración sustentable del territorio: I a IV... V. Diseño sobre la creación de un sistema de captación de agua pluvial que cuente con la capacidad suficiente de almacenamiento de agua para atender las necesidades mínimas indispensables de agua para consumo personal y doméstico de cada unidad de propiedad privativa del condominio o fraccionamiento; y VI. La documentación que se señale en el reglamento municipal respectivo.	INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS. De la propuesta de reforma al artículo 407, se observa que, esta propuesta exige al desarrollador presentar: "Diseño sobre la creación de un sistema de captación de agua pluvial..." Es decir, vincula el cumplimiento de la política pública a un trámite administrativo específico: la aprobación de traza. Desde la perspectiva de eficacia normativa, esto constituye un avance importante. La captación pluvial es un elemento de infraestructura. Por ello resulta mucho más congruente exigir su previsión desde la fase de planeación y diseño que intentar incorporarla una vez construidas las viviendas.
Obras adicionales con que deberán contar los desarrollos en condominio Artículo 411. Además de las obras a que se refiere el artículo anterior, los desarrollos en condominio deberán contar con: I. y II. ...	Requisitos para obtener la aprobación de traza Artículo 411. Además de las obras a que se refiere el artículo anterior, los desarrollos en condominio deberán contar con: I a II.	DIRECTOR GENERAL DE SUSTENTABILIDAD DE IRAPUATO. Asimismo, respecto al artículo 411 relativo a los requisitos para obtener la aprobación de la traza, se considera pertinente que no solo se contemple la instalación de sistemas de captación de agua pluvial, sino también la obligación del desarrollador de informar, difundir y capacitar a las personas usuarias respecto a su funcionamiento, mantenimiento y aprovechamiento a corto, mediano y largo plazo. Lo anterior, con el objetivo de garantizar el adecuado uso de dichos sistemas, particularmente para riego de áreas verdes y demás usos comunes distintos al consumo humano.

III. Instalaciones y equipo de seguridad para la atención de emergencias, en desarrollos en condominio de tipo vertical, en los términos de las disposiciones jurídicas en materia de protección civil.

II. bis. Un sistema de captación de agua pluvial que cuente con la capacidad suficiente de almacenamiento de agua para atender las necesidades mínimas indispensables de agua para consumo personal y doméstico de cada unidad de propiedad privativa del condominio.

Esta recomendación deriva de experiencias observadas en diversos desarrollos, en los cuales, pese a haberse implementado sistemas de captación pluvial, la falta de socialización, capacitación y acompañamiento técnico hacia las personas usuarias ha provocado su abandono, desuso y deterioro.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS.

De la propuesta de reforma y adición de la fracción II bis al artículo 411 se observa que como ya hemos advertido se utilizan algunos conceptos que requieren claridad y precisión debido a criterios técnicos específicos.

Cabe referir que si bien la implementación obligatoria de estos sistemas podría representar impactos económicos para los desarrolladores inmobiliarios y eventualmente trasladarse al costo final de la vivienda, especialmente en proyectos de interés social, por lo que sería recomendable complementar la reforma con normas técnicas, incentivos fiscales, programas de financiamiento y lineamientos de operación y mantenimiento que garanticen su viabilidad material y funcionalidad; en consecuencia, la relación entre la iniciativa y la reforma al artículo 411 radica en que esta disposición convierte la captación de agua pluvial en un elemento obligatorio de infraestructura urbana dentro de los desarrollos en condominio, consolidando jurídicamente un modelo de urbanización sustentable orientado a fortalecer la seguridad hídrica, la protección ambiental y el aprovechamiento racional del agua en el Estado de Guanajuato.

TRANSITORIO.

Artículo Único. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato.