

(6)



San Luis Potosí, S. L. P., 22 de febrero de 2019

00002256

**CC. DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA
LXII LEGISLATURA DEL HONORABLE CONGRESO
DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ**



ROLANDO HERVERT LARA, diputado de la LXII Legislatura, con fundamento en lo establecido en los artículos 61 de la Constitución Política del Estado de San Luis Potosí; 130, 131, 133 y 134 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de San Luis Potosí; 61, 62, 65, 66 y 75 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado San Luis Potosí, presento iniciativa que tiene por objeto reformar diversos dispositivos de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, en base a la siguiente:

Exposición de Motivos

El 17 de julio del año 2018 se publicó la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, dicho ordenamiento sustituye a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, vigente desde el año 2000.

En la ley vigente, se regulan entre otros, los procedimientos de solicitud de licencia municipal de construcción; así como la solicitud para la autorización de los fraccionamientos.

De dichos actos jurídicos se deriva el otorgamiento de las áreas de donación, las que a su vez deben ser destinadas para equipamiento o para las denominadas áreas verdes, en los términos y proporciones que marca la propia ley.

Sin embargo, hemos detectado que existen algunas omisiones que son pertinentes atender, de tal forma que, las escrituras públicas en las que se formalice el acto de donación en favor del municipio que corresponda, se puntualice que, estas habrán de formalizarse ante el notario público que autorice la Dirección del municipio, y que los costos totales por ese concepto, sean cubiertos por el fraccionador. De esta forma se protege la certidumbre de un trámite responsable y exitoso, ante el fedatario público que valida por quien ha de recibir las áreas de donación.

La adición a inciso b de la fracción VI del artículo 305, tiene como fin que uno de los requisitos para la licencia de construcción solicitada para los fraccionamientos, deba exhibirse copia de la escritura, misma que deberá estar debidamente inscrita, ello para evitar interpretaciones que puedan llegar a suplir este requisito por una copia certificada, de una escritura que ha sido firmada, pero a la que le faltan los trámites necesarios para su inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, lo que le da la veracidad plena a ese documento, ello en cuidado del interés público de los ayuntamientos del estado.

En el caso de las solicitudes de autorización de fraccionamientos, hoy existen obligaciones a cargo de quienes las promueven para llevar a cabo acciones entre las que se encuentran la forestación, equipamiento, acondicionamiento, tomas de agua, descargas, alumbrado y aljibes; sin embargo, no se precisa que el proyecto de esas acciones se encuentre planeado desde el inicio del trámite de solicitud, a fin de que las Direcciones puedan llevar a cabo una evaluación y saber si son pertinentes para el adecuado funcionamiento de las áreas de donación. Por ello propongo la adición respectiva en el numeral 4 de la fracción XX del artículo 401 de la vigente ley.

Por último se proponen reformas al segundo párrafo del artículo 440 con el propósito de dar seguridad a los ciudadanos que adquieren una vivienda en un fraccionamiento, con la promesa de que existirán áreas verdes completamente equipadas, y en algunos casos, una vez entregada la vivienda sufren de la ausencia

de dicho equipamiento, sin consecuencias para el promotor o fraccionador incumplido, por ello se precisan estas obligaciones en relación con un tiempo determinable de manera sencilla, y que se refiere a su cumplimiento total al momento de entregar la primer vivienda del fraccionamiento o etapa del fraccionamiento de que se trate.

Para un mejor entendimiento, a continuación se expresa la iniciativa a manera de cuadro comparativo:

Vigente	Iniciativa
<p>ARTÍCULO 305. A la solicitud de la licencia municipal de construcción, se deberán acompañar como mínimo los documentos que a continuación se indican, según el tipo de obra por ejecutar:</p> <p>I. a V...</p> <p>VI. Para urbanización de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales:</p> <p>a. La autorización del fraccionamiento.</p> <p>b. Las escrituras de donación a favor del Municipio de las áreas correspondientes a áreas verdes y equipamiento.</p>	<p>ARTÍCULO 305...</p> <p>I. a V...</p> <p>VI...</p> <p>a...</p> <p>b. Las escrituras de donación a favor del Municipio de las áreas correspondientes a áreas verdes y equipamiento, debidamente inscritas ante el Instituto Registral y Catastral del Estado.</p>
<p>ARTÍCULO 382. Los fraccionadores y promotores de fraccionamientos especiales podrán formalizar en escritura pública las donaciones por etapas, previa autorización de la Dirección Municipal.</p>	<p>ARTÍCULO 382. Los fraccionadores y promotores de fraccionamientos especiales podrán formalizar en escritura pública las donaciones por etapas, previa autorización de la Dirección Municipal. En todos los casos, la escritura pública se llevará a cabo con el Notario Público que autorice la Dirección Municipal, y los gastos y horarios de escrituración serán cubiertos en su totalidad por los fraccionadores al momento de la firma de las escrituras.</p>

ARTÍCULO 401. La solicitud para la autorización de un fraccionamiento, desarrollo inmobiliario especial o condominio, deberá presentarse por escrito ante la Dirección Municipal correspondiente, la cual deberá ser acompañada, de los siguientes documentos por duplicado:

I. a XIX...

XX. En el caso específico de fraccionamientos, además de los anexos citados con anterioridad, el solicitante deberá incluir los siguientes documentos por duplicado:

a...

1...

2...

3...

4. Áreas de donación propuestas, especificando las que corresponden a equipamiento y servicios y las de áreas verdes.

ARTÍCULO 440. Obtenida la licencia de construcción de las edificaciones en un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial autorizado, el propietario del mismo contará con un plazo de dos años para terminar las obras de edificación y urbanización de la etapa correspondiente, contados a partir del día siguiente a la fecha en que se notifique dicha autorización; si vencido el plazo no se han concluido dichas obras en su totalidad o parcialmente, se podrá conceder una prórroga hasta por el mismo período, en términos del artículo 446 de esta Ley.

Durante dicho plazo, el promotor deberá dotar de los servicios necesarios a las viviendas que se encuentren ocupadas aun cuando no se hubiera concluido la urbanización en la totalidad del fraccionamiento.

ARTÍCULO 401...

I. a XIX...

XX...

a...

1...

2...

3...

4. Áreas de donación propuestas, especificando las que corresponden a equipamiento y servicios y las de áreas verdes, **acompañando los proyectos de forestación, equipamiento, acondicionamiento, tomas de agua, descargas, alumbrado y aljibes.**

ARTÍCULO 440...

Durante dicho plazo, el promotor deberá dotar de los servicios necesarios a las viviendas que se encuentren ocupadas aun cuando no se hubiera concluido la urbanización en la totalidad del fraccionamiento. **Asimismo, y en todos los casos, las obras de equipamiento de las áreas verdes comprendidas en la autorización del fraccionamiento,**

...	deberán estar concluidas y en funcionamiento inmediatamente antes de que el promotor o fraccionador haga entrega de la primera vivienda de la etapa de que se trate. ...
-----	---

Por lo anteriormente expuesto, se propone el siguiente:

PROYECTO DE DECRETO

ÚNICO. Se REFORMA el inciso b) de la fracción VI del artículo 305, artículo 382, numeral 4 de la fracción XX del artículo 401, y el segundo párrafo del artículo 440 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 305...

I. a V...

VI...

a...

b. Las escrituras de donación a favor del Municipio de las áreas correspondientes a áreas verdes y equipamiento, **debidamente inscritas ante el Instituto Registral y Catastral del Estado.**

ARTÍCULO 382. Los fraccionadores y promotores de fraccionamientos especiales podrán formalizar en escritura pública las donaciones por etapas, previa autorización de la Dirección Municipal. **En todos los casos, la escritura pública se llevará a cabo con el Notario Público que autorice la Dirección Municipal, y los gastos y horarios de escrituración serán cubiertos en su totalidad por los fraccionadores al momento de la firma de las escrituras.**

ARTÍCULO 401...

I. a XIX...

XX...

a...

1...

2...

3...

4. Áreas de donación propuestas, especificando las que corresponden a equipamiento y servicios y las de áreas verdes, **acompañando los proyectos de forestación, equipamiento, acondicionamiento, tomas de agua, descargas, alumbrado y aljibes.**

ARTÍCULO 440...

Durante dicho plazo, el promotor deberá dotar de los servicios necesarios a las viviendas que se encuentren ocupadas aun cuando no se hubiera concluido la urbanización en la totalidad del fraccionamiento. **Asimismo, y en todos los casos, las obras de equipamiento de las áreas verdes comprendidas en la autorización del fraccionamiento, deberán estar concluidas y en funcionamiento inmediatamente antes de que el promotor o fraccionador haga entrega de la primera vivienda de la etapa de que se trate.**

...

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto iniciará su vigencia al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a este Decreto.



Diputado Rolando Hervert Lara

00002256