



**CC. DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA LXII  
LEGISLATURA DEL CONGRESO DEL ESTADO,  
P R E S E N T E S.**

A las Comisiones de, Desarrollo Territorial Sustentable; y Ecología y Medio Ambiente nos fue enviada en Sesión Ordinaria de fecha 28 de febrero de 2019, bajo el turno No. **1252**, iniciativa presentada por el Diputado Rolando Hervert Lara, que plantea reformar los artículos 305 en su fracción VI el inciso b), 382, 401 en su fracción XX en el inciso a) el numeral 4, y 440 en su párrafo segundo, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí.

Por lo que para emitir el presente, al efectuar el estudio y análisis de la iniciativa, las dictaminadoras llegan a las siguientes

**C O N S I D E R A C I O N E S**

**PRIMERA.** Que acorde a lo dispuesto con el artículo 57 fracción I de la Constitución Política del Estado, es atribución de esta Soberanía dictar, derogar y abrogar leyes. Y de conformidad con lo dispuesto por los artículos, 98 fracciones VIII y IX, 106 y 107, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado, las precitadas comisiones son de dictamen legislativo, por lo que resultan competentes para emitir el presente.

**SEGUNDA.** Que con fundamento en los artículos 61 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí; y 130 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de San Luis Potosí, la iniciativa que se dictamina fue presentada por quien tiene la atribución para ello.

**TERCERA.** Que en atención a lo que señala el artículo 62 de la Carta Magna del Estado, la iniciativa colma los requisitos a los que aluden los numerales, 61, y 62, del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado de San Luis Potosí.

**CUARTA.** Que la iniciativa plantea reformar los artículos, 305 en su fracción VI el inciso b), 382, 401 en su fracción XX en el inciso a) el numeral 4, y 440 en su párrafo segundo, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí.

Por ello, las dictaminadoras son coincidentes con la iniciativa y la valoran procedente, ya que las modificaciones tienen por objeto proteger la certidumbre de trámites responsables en relación a la escrituración de fraccionamientos, y la veracidad plena de los documentos, cuidado del interés público de los ayuntamientos del Estado, así como protegiendo los intereses de las personas que adquieren viviendas en fraccionamientos, estableciendo obligaciones claras con las que cuentan los fraccionadores en referencia a las áreas verdes completamente equipadas.

Para mayor ilustración se plasma la propuesta en el siguiente cuadro comparativo

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ	PROPUESTA
<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>...</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 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</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, <b>debidamente inscritas ante el Instituto Registral y Catastral del Estado.</b></p> <p>...</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. <b>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.</b></p> <p>ARTÍCULO 401...</p>



<p>acompañada, de los siguientes documentos por duplicado:</p> <p>I. a XIX...</p> <p>XX. En el caso específico de fraccionamientos, además de los anexos citados con anterioridad, el solicitante deberá incluir los siguientes documentos por duplicado:</p> <p>a. ...</p> <p>1 a 3. ...</p> <p>4. Áreas de donación propuestas, especificando las que corresponden a equipamiento y servicios y las de áreas verdes.</p> <p>ARTÍCULO 440. ...</p> <p>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.</p> <p>...</p>	<p>I. a XIX...</p> <p>XX...</p> <p>a. ...</p> <p>1 a 3. ...</p> <p>4. Áreas de donación propuestas, especificando las que corresponden a equipamiento y servicios y las de áreas verdes, <b>acompañando los proyectos de forestación, equipamiento, acondicionamiento, tomas de agua, descargas, alumbrado y aljibes.</b></p> <p>ARTÍCULO 440. ...</p> <p>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. <b>Así mismo, 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.</b></p> <p>...</p>
--	---

Por lo expuesto, las comisiones que suscriben con fundamento en los artículos, 84 fracción I y 106, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; 85, y 86 fracciones, I, y II, del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso del Estado, sometemos a la consideración de este Cuerpo Colegiado el siguiente



## **D I C T A M E N**

**ÚNICO.** Es de aprobarse y, se aprueba, la iniciativa citada en el proemio.

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Derivado del análisis de la Nueva Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se detectó que existen omisiones importantes de atender. Una de ellas, tratándose de las escrituras públicas en las que se formalicen las donaciones en favor del municipio de que se trate, habrán de realizarse ante el notario público que autorice la Dirección del municipio, y los costos totales por ese concepto, deberán ser cubiertos por el fraccionador. De esta forma se protege la certidumbre de un trámite responsable y exitoso, ante el fedatario público que valida.

Cuidando del interés público de los ayuntamientos del Estado, es importante que uno de los requisitos para el otorgamiento de la licencia de construcción, la cual es solicitada por los fraccionadores, deba de ser la exhibición de una copia de la escritura, la cual deberá estar debidamente inscrita; lo anterior 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 da la legalidad plena a ese documento.

Aunque actualmente existen contempladas en la ley obligaciones a cargo de quienes promueven las solicitudes de autorización de fraccionamientos, no se precisa que el proyecto de las mismas se encuentre planeado desde el inicio del trámite de solicitud, a fin de que las direcciones puedan llevar a cabo una revisión, y saber si son pertinentes para el adecuado funcionamiento de las áreas de donación.

Para dar seguridad a los ciudadanos que adquieren una vivienda en un fraccionamiento con la promesa de que existirán áreas verdes completamente equipadas, y que en algunos casos, una vez entregada la vivienda sufren de la ausencia de dicho equipamiento, esto sin consecuencias para el promotor o fraccionador incumplido, se incorporan obligaciones que van relacionadas con un tiempo determinable, 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.

### **PROYECTO DE DECRETO**

**ÚNICO.** Se REFORMA los artículos, 305 en su fracción VI el inciso b, 382, 401 en su fracción XX en el inciso a el numeral 4, y 440 en su párrafo segundo, 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.**

**c. y d. ...**

**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 honorarios 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 a 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.**

**b. y c. ...**

**XXI a XXIV. ...**

**ARTÍCULO 440. ...**



*"2019, Año del Centenario del Natalicio de Rafael Montejano y Aguiñaga"*

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.** Este Decreto iniciará su vigencia a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "Plan de San Luis".

**SEGUNDO.** Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

**DADO EN EL AUDITORIO "LIC. MANUEL GÓMEZ MORÍN" DEL CONGRESO DEL ESTADO, A LOS DIEZ DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL DOS MIL DIECINUEVE.**



LXII LEGISLATURA  
SAN LUIS POTOSÍ

“2019, Año del Centenario del Natalicio de Rafael Montejano y Aguiñaga”



LXII LEGISLATURA  
SAN LUIS POTOSÍ

“2019, Año del Centenario del Natalicio de Rafael Montejano y Aguiñaga”

**POR LA COMISIÓN DE DESARROLLO  
TERRITORIAL SUSTENTABLE**

INTEGRANTE	SENTIDO DEL VOTO		
	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. ROLANDO HERVERT LARA Presidente			
DIP. MARITE HERNÁNDEZ CORREA Vicepresidente			
DIP. HÉCTOR MAURICIO RAMÍREZ KONISHI Secretario			
DIP. JESÚS EMMANUEL RAMOS HERNÁNDEZ Vocal			
DIP. SONIA MENDOZA DÍAZ Vocal			

Firmas del Dictamen en donde se aprueba reformar los artículos 305 en su fracción VI el inciso b), 382, 401 en su fracción XX en el inciso a) el numeral 4 y 440 en su párrafo segundo, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí (Turno 1252).



LXII LEGISLATURA  
SAN LUIS POTOSÍ

“2019, Año del Centenario del Natalicio de Rafael Montejano y Aguiñaga”



CONGRESO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ

“2019, Año del Centenario del Natalicio de Rafael Montejano y Aguiñaga”

**POR LA COMISIÓN DE  
ECOLOGÍA Y MEDIO AMBIENTE**

INTEGRANTE	SENTIDO DEL VOTO		
	A FAVOR	EN CONTRA	ABSTENCIÓN
DIP. CÁNDIDO OCHOA ROJAS Presidente			
DIP. BEATRIZ EUGENIA BENAVENTE RODRÍGUEZ Vicepresidenta			
DIP. OSCAR CARLOS VERA FABREGAT Secretario			

Firmas del Dictamen en donde se aprueba reformar los artículos 305 en su fracción VI el inciso b), 382, 401 en su fracción XX en el inciso a) el numeral 4 y 440 en su párrafo segundo, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí (Turno 1252).