INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS

INFORMATICA LEGISLATIVA

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

Fecha de Aprobación	12 DE JULIO DE 2018
Fecha de Promulgación	16 DE JULIO DE 2018
Fecha de Publicación	17 DE JULIO DE 2018
Fecha Ultima Reforma	30 DE NOVIEMBRE DE 2020

Estimado Usuario:
La edición de las disposiciones jurídicas del ámbito Federal o Estatal, en medios electrónicos no representa una versión oficial, ya que de acuerdo al artículo 3º del Código Civil Federal; los artículos 2º, 3º, 4º y 8º de la Ley del Diario Oficial de la Federación; los artículos 3º, 4º y 5º de la Ley del Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí; y el artículo 2º del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, las únicas publicaciones que dan validez jurídica a una norma es el propio Diario Oficial de la Federación, la Gaceta Oficial del Distrito Federal o los Periódicos Oficiales Estatales, en este caso el Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

ULTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIODICO OFICIAL: EL LUNES 30 DE NOVIEMBRE DE 2020.

Ley publicada en la Edición Extraordinaria del Periódico Oficial, el martes 17 de Julio de 2018.

LIC. JUAN MANUEL CARRERAS LOPEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, a sus habitantes sabed:

Que la Sexagésima Primera Legislatura Constitucional del Estado se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO 1017

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el pasado 28 de noviembre de 2016, ordena en su artículo tercero transitorio lo siguiente:

"TERCERO. En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las autoridades de los tres órdenes de gobierno deberán crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento.

"En el caso de la Ciudad de México, la Legislatura de la Ciudad de México, las autoridades del gobierno central y de las Demarcaciones Territoriales correspondientes, deberán efectuar las adecuaciones legislativas y reglamentarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con las disposiciones de la Constitución de la Ciudad de México una vez que entren en vigor."

Es así que con el propósito de armonizar la legislación estatal con la Ley General referida, y en cumplimiento de lo ordenado por la misma, se expide esta nueva Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, que abroga la vigente Ley de Desarrollo Urbano del Estado, 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 urbanización.

Esta Ley impulsa nuevas condiciones de gobernanza y coordinación entre los distintos órdenes de gobierno, con especial énfasis en la participación social, particularmente en zonas metropolitanas; formula y adecúa los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano. Asimismo, regula el control, vigilancia, autorización y regularización de las acciones urbanísticas, entendidas éstas como los fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y

modificaciones de los inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, en virtud de que son parte fundamental para el crecimiento organizado del territorio de nuestro Estado.

Esta nueva Ley tiene como antecedentes, en el ámbito federal, la expedición de la Ley General de Asentamientos Humanos del 26 mayo de 1976; las modificaciones al artículo 115 Constitucional en materia municipal de 1982; la segunda Ley General de Asentamientos Humanos del 21 julio de 1993; y la precitada Ley General del 28 de noviembre de 2016; y en el ámbito estatal, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de San Luis Potosí del 15 de febrero de 1977; la Ley de Fraccionamientos y Subdivisión de Inmuebles del Estado de San Luis Potosí del 5 abril de 1983; el Código Ecológico y Urbano del Estado de San Luis Potosí del 3 julio de 1990; la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí del 7 octubre de 2000; y la última reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del 3 noviembre de 2016.

En la presente Ley y, de acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, destacan como objetivos generales: consolidar la rectoría del Estado en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano fortaleciendo el marco jurídico, bases, criterios, normas y lineamientos; crear las condiciones para que el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, la gestión integral del riesgo y la gobernanza de las zonas metropolitanas y demás temas asociados al territorio, tengan una visión armónica en los tres órdenes de gobierno, para la ejecución de las políticas nacionales; y establecer nuevas bases institucionales para el uso y aprovechamiento del territorio, así como dotar de instrumentos y herramientas a los gobiernos para conducir los procesos urbanos.

Esta Ley tiene un conjunto de principios que son los que rigen su contenido: el derecho a la ciudad, principio rector del ordenamiento, que busca garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centros de población, conurbaciones metropolitanas, zonas con valores históricos y culturales, centros históricos, así como los asentamientos denominados como pueblos mágicos, por declaratoria del Gobierno de la República, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos; la accesibilidad y conectividad urbana, a través de una eficiente movilidad urbana; un patrón coherente de redes viales y la flexibilidad de usos del suelo; la competitividad y eficiencia de las ciudades; el posicionamiento de las ciudades en el entorno socioeconómico; la mejora en la competitividad local y regional y en los retos ambientales sostenibles; el derecho a la propiedad urbana; los derechos y obligaciones de los propietarios, y el predominio del interés público en el aprovechamiento del territorio.

San Luis Potosí ha recuperado su dinámica de desarrollo económico, acelerándose con ello, especialmente, el proceso de urbanización y de crecimiento demográfico de las zonas metropolitanas de San Luis Potosí-Soledad de Graciano Sánchez, y Rioverde-Ciudad Fernández, así como de las principales cabeceras municipales de la Entidad con mayor grado de urbanización.

El reto ahora, para que la Entidad mantenga un liderazgo económico, que posibilite incrementar la captación de inversiones externas y locales generadoras de empleo, es propiciar condiciones e intensificar la aplicación de políticas públicas que permitan garantizar la calidad de vida de sus habitantes y de las migraciones venideras, en congruencia con un desarrollo regional, urbano, ambiental y social equitativo y equilibrado. El bienestar social y el progreso económico, requieren con prioridad y oportunidad, de la regulación eficiente y sostenible del desarrollo urbano de los centros de población del Estado, a fin de que con oportunidad y suficiencia se proyecte y construya la vivienda, infraestructura y equipamiento urbano, así como que se presten adecuadamente los servicios públicos que demandan la población y las actividades productivas.

Este nuevo Ordenamiento contiene en consecuencia normas que impulsarán el desarrollo local a la par del crecimiento económico y cambio estructural, la utilización de recursos endógenos, así como la mejora sociocultural, calidad y equilibrio espacial.

Con el mismo propósito se sientan las bases que generen condiciones para una mejor habitabilidad urbana con vida digna, y que propicie mayores oportunidades para el desarrollo de sus habitantes, así como una nueva visión sobre la movilidad urbana, a través de un sistema de movilidad intermodal que propicie el efectivo desplazamiento de bienes y personas, considerando a las personas como el eje y el objeto de la misma.

La participación social en la planeación de las ciudades y el territorio, y en derecho para la vinculación y apropiación de los habitantes, son un eje estratégico que garantiza la inclusión de las necesidades, la pluralidad de propuestas y visión social.

La resiliencia de las ciudades, entendida como la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una acertada protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos, así como la detección, prevención y atención de dichos riesgos urbanos, la protección frente a riesgos naturales y antropogénicos, y la prohibición de la ocupación en zonas de riesgo; la sostenibilidad ambiental, la preservación del entorno natural y el uso racional de recursos renovables y no renovables, son sin duda materia fundamental de esta Ley.

Los desastres naturales, como incendios, terremotos e inundaciones, y los problemas que pueden presentar ciertos sistemas, como el de agua potable y el de movilidad urbana, son algunas de las crisis a las que se pueden enfrentar las ciudades, además de sequías y huracanes que obligan a las comunidades a desarrollar estrategias para recomponerse luego de las catástrofes, y para revertir las pérdidas y deterioros.

De esta forma, las urbes resilientes cuentan con sistemas públicos, prácticas sostenibles y desarrollan procesos de gestión para la prevención de riesgos ante desastres y adaptación al cambio climático. Es así que este concepto de resiliencia, adopta como uno de sus elementos fundamentales, al de sustentabilidad o sostenibilidad urbana, y tiene como enfoque enfrentarse a los retos a nivel global, como urbanización, cambio climático y urbanización. El concepto integrado de resiliencia cuenta con importante componente de participación local, comunitaria y sociedad civil. Teniendo como pilares fundamentales el manejo de riesgo, la adaptación de largo plazo y mitigación para prevenir. También se incorpora un sistema de planeación integral basada en una metodología de diseño de proceso, fundamentada en predicciones de escenarios futuros, y conectada a la planificación urbana.

Por otra parte, esta nueva Ley establece políticas: en materia de ordenamiento territorial, de protección, restauración, preservación para el mejor aprovechamiento del territorio y sus recursos; en materia de desarrollo urbano, de control, impulso, consolidación y arraigo a los centros de población; y de crecimiento, conservación y mejoramiento a los sectores urbanos de dichos centros de población.

El Sistema Estatal de Planeación de los Asentamientos Humanos requiere de nuevos instrumentos de gestión y participación social que, en su conjunto, establezcan las bases de una nueva gobernanza metropolitana: criterios para la delimitación y caracterización de las zonas metropolitanas; en su contenido la forma y procedimientos para que, de acuerdo a sus atribuciones, la Federación, el Estado y los municipios se coordinen en la planeación y gestión metropolitana; de igual manera en la definición de las materias de interés metropolitano, y de los mecanismos para la participación social en la formulación, seguimiento y evaluación de programas.

Para fortalecer este Sistema Estatal de Planeación de los Asentamientos Humanos, se detalla un nuevo modelo de urbanización que tiene como propósito definir las prioridades de desarrollo del Estado, que promuevan el desarrollo urbano y metropolitano; de igual manera los alcances,

instrumentos y contenidos de los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y de zonas metropolitanas. Se establece la jerarquía, articulación y coherencia obligatoria, entre los referidos programas, así como mediante la formulación de dictámenes de congruencia a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Estado.

Derivado de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se incluyen principios que orientarán el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano; definición y alcances de los Programas de Conurbación y Zona Metropolitana, su administración, y la coordinación de las diversas autoridades para la elaboración y ejecución de las estrategias; medidas de seguridad necesarias para evitar y mitigar riesgos urbanos y naturales, así como las acciones para la resiliencia urbana, y políticas para la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público; así como para asegurar la libre movilidad de las personas.

De igual manera como aportaciones locales: la formulación de esquemas de desarrollo urbano para los municipios con poca población y baja dinámica urbana; la definición de las diferentes tipologías de zonificaciones del territorio y su aplicación en los Programas de Desarrollo Urbano según su alcance; y el fomento a la participación social, a través de los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda y, en su caso, de los Consejos Consultivos de Desarrollo Metropolitano y Zona Conurbada, y Consejos de Centros Históricos, como órganos auxiliares de los ayuntamientos.

Esta Ley, respetuosa de la autonomía municipal, establece disposiciones de carácter general, y corresponderá a los ayuntamientos proponer y expedir con base en ella, sus propios reglamentos; no obstante, establece bases generales en materia de características de los fraccionamientos, construcción, densidades, vialidades y demás normas que deberán aplicar los municipios que no cuenten con sus respectivos programas de desarrollo urbano, programas de centro de población o programas parciales, a fin de que puedan operar en estas materias.

Este nuevo Ordenamiento estipula las bases para el otorgamiento de licencias de uso del suelo y de construcción; determina la superficie de lotes para el desarrollo de viviendas; protege y preserva el medio ambiente; promueve la donación de manera proporcional al tamaño del fraccionamiento para destinarla para áreas verdes y al equipamiento necesario de la zona; protege a los ciudadanos estableciendo garantías por parte de los fraccionadores, al tiempo que otorga certidumbre a los fraccionadores y ciudadanos en general, al establecer requisitos y procedimientos claros y precisos.

Esta nueva Norma se estructura bajo el siguiente esquema general: disposiciones generales, objeto y principios, causas de utilidad pública; concurrencia y coordinación de autoridades; órganos deliberativos y auxiliares; Sistema Estatal de Planeación para el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano y Metropolitano, que incluye la gobernanza metropolitana; regulaciones de la propiedad; resiliencia urbana y prevención de riesgos; movilidad urbana; instrumentos normativos y de control; gestión e instrumentos de suelo para el desarrollo urbano; instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano; instrumentos de participación democrática y transparencia; financiamiento al desarrollo urbano; fomento al desarrollo urbano; denuncia ciudadana; sanciones y nulidades; notificaciones, inspecciones y verificaciones, y de los medios de impugnación. En la parte operativa se regulan los actos relacionados con el fraccionamiento de inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, e integra glosario de términos, precisando su ámbito de aplicación; se determina la concurrencia y las autoridades competentes, establece sus atribuciones, especificando las funciones y obligaciones de los ayuntamientos; asimismo, destaca la coordinación, apoyo y asesoría que corresponde al Estado hacia los municipios que lo soliciten, para la elaboración de sus reglamentos.

En términos de lo dispuesto por la Ley General, se establecen en esta Ley los órganos auxiliares de coordinación, entre los que se encuentran, el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y

Desarrollo Urbano; los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda; las Comisiones Metropolitanas y de Conurbación; el Instituto de Planeación del Estado; los institutos municipales de planeación, el Instituto Catastral y Registral del Estado, los Sistemas Estatal y Municipal de Protección Civil; la Comisión Estatal de Agua; y los Organismos Operadores de Agua; todos ellos, dada la naturaleza de sus funciones, realizarán sus dictámenes, resoluciones u opiniones conforme a su competencia, los que serán de gran importancia y trascendencia para otorgar o negar las licencias y autorizaciones que establece la ley.

Asimismo, para apoyar a las personas afectadas por el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, se crea la Procuraduría Urbana, encargada de prestar asesoría y acompañamiento a las y los ciudadanos o personas morales que se vean afectadas con motivo del desarrollo urbano, o por resoluciones de autoridades que violen en su perjuicio, las disposiciones de esta Ley.

En este Ordenamiento se regula además, la gestión urbanística de los actos o actividades tendentes al uso y aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables de un centro de población; la Licencia de Uso del Suelo es el documento que certifica que la acción, obra, inversión o servicio que se pretenda realizar es compatible con la legislación y los programas de ordenamiento del territorial y desarrollo urbano, señalando las limitaciones, restricciones, afectaciones, características y aprovechamientos de las áreas o predio materia de la misma.

Los estudios de impacto urbano, vial, ambiental y de imagen urbana, son aquellos que se requieren en los casos que prevén la presente Ley, la Ley Ambiental del Estado, y los demás ordenamientos aplicables. Se establecen las normas generales de construcción, diseño, infraestructura y sustentabilidad a las que deben ajustarse las obras por realizarse. Respecto a las vías públicas, se caracteriza cada una de ellas, y se establecen las normas básicas para su construcción.

En cuanto a la función pericial urbanística y de supervisión de las obras, de acuerdo a lo que señala la presente Ley, compete a los ayuntamientos organizar, llevar y actualizar el Registro Municipal de Directores Responsables de Obras, y Corresponsables; rehabilitación y restauración para dar cuenta de su idoneidad; se crea una Comisión Estatal de Acreditación, Evaluación y Certificación de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, integrada de manera plural por dependencias estatales, por los municipios representados, a través de las cuatro regiones del Estado, y por los Colegios de profesionistas y Cámaras relacionados con la materia, que tendrá por objeto la capacitación, a través de los Colegios de Profesionistas, de la experiencia y conocimiento de las personas físicas profesionales del ramo de la construcción, así como de su acreditación ante los municipios de los nuevos Directores Responsables de Obra y Corresponsables; dicha información se integrará en un Padrón Estatal de Directores Responsables de Obras y Corresponsables.

Por lo que toca a los fraccionamientos se determinan las normas generales para su autorización, clasificación, tipo y características de cada uno de ellos, y se les clasifica. En este apartado se incluyen los cuadros con las especificaciones para cada una de las clases de fraccionamientos, que deberán aplicar sólo aquellos municipios que carezcan de programas de desarrollo urbano de centros de población.

Se regulan así mismo las autorizaciones de las subdivisiones, fusiones, relotificaciones y cambios de intensidad en el uso habitacional de los predios, cualquiera que sea su extensión. Se suprime el doble requerimiento de donaciones en los desarrollos inmobiliarios que deriven de subdivisiones, fraccionamientos y/o condominios. Igualmente, los desarrollos en condominio, los requisitos para su aprobación, así como su ubicación, instalaciones, servicios, áreas de donación, espacios libres, zonas comerciales y demás requerimientos propios de los mismos; los define como al conjunto de departamentos, viviendas, locales y naves de un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovecharse independientemente, por tener una salida propia de

elementos comunes a la vía pública, pertenecientes a distintos propietarios, los cuales tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su área privativa, y de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesario para un adecuado uso. Los clasifica en Habitacional, Comercial, Industrial, y Mixto; y de acuerdo a su tipo de construcción, en condominio vertical, condominio horizontal, y condominio mixto.

Se establecen disposiciones comunes a fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, las normas técnicas del proyecto, áreas de donación; sistemas de agua potable alcantarillado y drenaje, e infraestructura.

En relación con la autorización de los fraccionamientos, se establecen los requisitos, y procedimiento para su autorización, sus modificaciones, garantías, su tramitación, y la cesión de derechos y obligaciones. Se dispone que la autorización municipal de los fraccionamientos y condominios debe otorgarse por la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano o su equivalente, contando con el apoyo de una mesa de dictaminación de proyectos, como órgano auxiliar del ayuntamiento de carácter técnico y colegiado, con objeto de dar transparencia y despolitizar las autorizaciones, evitando abusos de autoridad o corrupción. Igualmente se establecen las condiciones, para mejorar la calidad de vida y las condiciones de habitabilidad de los beneficiarios con ingresos menores a uno y medio salarios mínimos, que no cuentan con INFONAVIT, FOVISSSTE o no son sujetos de crédito en la Banca o en organismos públicos de vivienda; y se determina que únicamente se podrá autorizar la urbanización progresiva en los fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social, para impedir la defraudación de los adquirentes de lotes, pero aclarando que, en este tipo de desarrollos inmobiliarios, podrán participar los particulares o empresas sociales, en coordinación con una autoridad u organismo público de vivienda o de desarrollo urbano, previo estudio socioeconómico del caso, ajustándose a los lineamientos previstos en los programas de desarrollo urbano, y garantizando fehacientemente la ejecución de las obras mínimas de urbanización que se requieran en la autorización respectiva.

Se consignan las bases normativas para promover por cuestiones de redensificación y sustentabilidad urbana, el aprovechamiento óptimo de infraestructura, equipamiento y servicios, seguridad y diseño, la edificación de vivienda multifamiliar o en edificios en los diversos tipos de fraccionamientos habitacionales en las zonas que se señalen en la autorización, y en los porcentajes de superficie vendible que procedan, tomando en cuenta las densidades de población y construcción, así como la suficiente y adecuada prestación de servicios urbanos; al tiempo que de acuerdo a la política nacional en la materia, se genera el enlace con la Ley Federal de Vivienda, a fin de buscar que las ciudades se redensifiquen y crezcan sin generar la expansión que tradicionalmente no ha permitido la adecuada prestación de los servicios públicos municipales.

Se incluye también la regulación relativa a la urbanización, supervisión y prestación de servicios en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales; sobre las obras de urbanización señala que los fraccionamientos deben contar con dichas obras, de conformidad con lo que a cada autoridad corresponda; igualmente se establece la supervisión de las obras de urbanización por parte de los ayuntamientos, a fin de garantizar que se cumplan las especificaciones técnicas del proyecto, así como con la calidad de los materiales, obras y servicios, y requisitos de seguridad que corresponde; y se disponen las reglas para su dictaminación y conclusión. Finalmente, se señala lo relativo a los servicios mínimos con que deberán contar, y se regula su prestación.

Se determinan los derechos y obligaciones del fraccionador, y de los propietarios de lotes y, al efecto señala que éstos deberán sujetarse estrictamente a las normas aplicables en la materia, observándose, en todo caso, las limitaciones de dominio, servidumbres, uso de suelo y características especiales de arquitectura y ornato, así como las restricciones propias del fraccionamiento a que se refiere la presente Ley.

Igualmente se contemplan disposiciones sobre la venta, escrituración pública y registro de los fraccionamientos, condominios y demás desarrollos inmobiliarios, con el propósito de garantizar la certeza y seguridad jurídica de los adquirentes, e impulsar la inversión y el desarrollo inmobiliario. La escrituración y registro, responsabiliza a los Notarios Públicos para autorizar o autenticar actos, convenios y contratos para que verifiquen que cuentan con las constancias, autorizaciones, permisos y licencias que las autoridades competentes expidan conforme a la Ley y sus disposiciones reglamentarias.

Se regula la municipalización de los fraccionamientos, señalando que el fraccionador queda sujeto en todo momento a la obligación de municipalizar las obras de urbanización, según el proyecto definitivo autorizado, comprendiendo la entrega recepción final de un fraccionamiento al municipio, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos, y de las obras de urbanización comprendidas en las áreas de dominio público del fraccionamiento, para que puedan operar los servicios públicos.

Se incorporan en este ordenamiento, las medidas de seguridad y las sanciones, y se establecen como medidas preventivas, desde una visita de inspección a los fraccionamientos, sus subdivisiones, fusiones y relotificación de terrenos, así como en los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, con la finalidad de vigilar y constatar que se cumpla con las disposiciones previstas en la ley, así como la suspensión de obras, servicios y actividades; la clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras; la desocupación o desalojo de inmuebles, hasta la demolición de construcciones, todas ellas dirigidas a evitar daños inminentes de difícil reposición, que puedan causar las instalaciones, las construcciones, las obras y acciones, tanto públicas como privadas, que originen perjuicio al interés social o contravengan disposiciones de orden público, respetando en todo momento los principios de legalidad.

Se determinan sanciones acordes a las infracciones cometidas, a fin de que la autoridad pueda hacer valer sus determinaciones legales, y resarcir el daño ocasionado por la conducta transgresora de la ley. Igualmente se establecen responsabilidades para los servidores públicos y los Notarios Públicos, previendo la responsabilidad solidaria de los daños y perjuicios que se causen por la violación de las disposiciones de esta Ley.

Así mismo, en relación con las notificaciones y recursos, se hace la remisión en ambos temas al Código Procesal Administrativo del Estado de San Luis Potosí.

Por último, es capital destacar la participación de los Colegios de Profesionistas del ramo, las Cámaras, Consejos de Centros Históricos, las instituciones académicas y demás entes de la sociedad civil que conforman el FORO “PENSAR NUESTRA CIUDAD”, quienes realizaron muy importantes y valiosas aportaciones para la expedición de esta Ley, enriqueciéndola con su visión social, técnica, y de derechos humanos; así como la experiencia y aportaciones del Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de San Luis Potosí.

Esta nueva Ley Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, propiciará un crecimiento planeado, ordenado, sostenible, resiliente, equilibrado, con mayor participación social, movilidad adecuada y que atienda a las necesidades primordiales de la sociedad, y coloque el bienestar de las personas y a los derechos humanos que rigen en esta materia, como su objeto primordial.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ

Capítulo IV

Infraestructura

ARTÍCULO 396. Se declara de utilidad pública, la expropiación de la superficie necesaria para establecer obras de liga, entre el área o predio en el que se pretenda hacer un fraccionamiento, condominio, desarrollos inmobiliarios especiales y otras zonas urbanizadas, siempre y cuando dicha liga sea estimada conveniente para el futuro crecimiento de esas zonas, en los diversos programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables. Las indemnizaciones correspondientes serán cubiertas por la autoridad expropiante con cargo proporcional al fraccionador o promotor y demás fraccionadores o desarrolladores inmobiliarios de esas zonas por urbanizar.

ARTÍCULO 397. Cuando por lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano, se requieran vialidades o calles con anchura superior a treinta metros, las superficies que excedan a esa extensión deberán ser descontadas de aquellas que el fraccionador o promotor del condominio o desarrollo inmobiliario especial deba donar para equipamiento, servicios y áreas verdes al Municipio.

Para la aplicación del párrafo anterior, deberá entenderse que los porcentajes para equipamiento, servicios y áreas verdes, a que hace referencia el artículo 379 de esta Ley, se deberán respetar, independientemente de los excedentes por anchura de calles.

ARTÍCULO 398. La postería de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamiento, indicadores, letreros o cualquier otro tipo similar, deberán ubicarse sobre las banquetas de las vialidades o calles en el área próxima a la guarnición y en la colindancia de los lotes o predios, sin interferir el área de circulación de los peatones; en caso de ser retirados, deberán eliminarse desde su base y de manera completa de forma que no constituyan obstáculos peligrosos para los transeúntes o la circulación vehicular en dichas zonas. En los casos posibles se promoverá que la red de electrificación y teléfonos sean subterránea.

TÍTULO DÉCIMO OCTAVO

AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Capítulo I

Requisitos y Procedimiento para su Autorización

ARTÍCULO 399. La autorización de fraccionamientos, desarrollos inmobiliarios especiales y condominios será facultad de la Dirección Municipal, debiendo informar al Ayuntamiento de manera trimestral sobre las autorizaciones expedidas.

ARTÍCULO 400. La autorización para la construcción de un fraccionamiento sólo podrá ser otorgada a la persona física o moral propietaria de los terrenos en que se pretendan ejecutar las obras.

El solicitante podrá intervenir por sí o por medio de apoderado debidamente acreditado en los términos de Ley. Si el solicitante fuere una persona jurídica, el representante legal deberá acreditar su legal constitución.

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. Licencia de uso de suelo;

II. Copia certificada de las escrituras de propiedad del inmueble o inmuebles debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad. Cuando no se cuente con el título de propiedad, se podrá acompañar a la solicitud una constancia notariada o judicial que acredite la legítima posesión del inmueble, debiendo anexarse posteriormente el relativo a la propiedad, sin el cual la autorización no será concedida;

III. Copia certificada del acta constitutiva de la empresa inmobiliaria solicitante, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando se trate de persona moral; si se trata de persona física, copia certificada de identificación oficial vigente, y CURP;

IV. Generales del compareciente: nombre, estado civil, nacionalidad, lugar de origen, profesión u oficio, domicilio, teléfono, registro federal de contribuyentes, así como identificación oficial;

V. En su caso el poder general para actos de administración para gestionar y asumir las obligaciones a nombre del propietario o propietarios del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud;

VI. Copia del recibo del Impuesto predial al corriente;

VII. Dictamen de impacto ambiental emitido por la autoridad competente, a que se refiere la Ley Ambiental del Estado, cuando sean fraccionamientos o condominios mayores a cincuenta viviendas, locales o predios; o cuenten con una superficie mayor a diez mil metros cuadrados;

VIII. Estudio de impacto urbano y vial, cuando sean fraccionamientos o condominios mayores a cincuenta viviendas, locales o predios; o cuenten con una superficie mayor a diez mil metros cuadrados;

IX. Garantías para la ejecución de las obras de urbanización, las que deberán permanecer vigentes hasta la entrega del fraccionamiento al Municipio;

X. Ubicación del inmueble o inmuebles en aerofoto o cartografía reciente;

XI. Plano de conjunto a escala legible que contenga las vías de liga del fraccionamiento, con otras zonas urbanizadas;

XII. Plano topográfico del terreno o terrenos destinados al fraccionamiento, desarrollo especial o condominio, a escala legible, con coordenadas UTM, que contenga:

a. El polígono o polígonos: indicando sus medidas y colindancias, así como, las longitudes de los lados, sus rumbos y los ángulos inferiores en los vértices.

b. La configuración del terreno o terrenos con curvas de nivel a cada metro.

c. La superficie total del terreno o terrenos;

XIII. Plano de vialidad a escala legible, marcando el trazo de los ejes de las vías públicas referido geométricamente a los linderos del terreno o terrenos, marcando:

a. Los ángulos de intersección de los ejes.

b. Distancia entre los ejes.

c. Las secciones transversales a escala legible de las calles o vialidades;

XIV. El estudio de factibilidad positivo otorgado por el organismo operador de agua potable ó del Municipio según corresponda;

XV. Factibilidad de electrificación y alumbrado público avalada por las autoridades competentes;

XVI. Estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;

XVII. Memoria de cálculo de reutilización de las aguas grises y de lluvia, para el caso de condominios mayores de 10,000 metros cuadrados y fraccionamientos habitacionales urbanos e industriales;

XVIII. Memoria de cálculo del proyecto de escurrimientos de aguas pluviales o aprovechamiento de las mismas;

XIX. Planos con especificaciones y memorias de cálculo de planta de tratamiento cuando el Ayuntamiento determine que no es factible conectarse a la red de drenaje municipal;

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

a. Plano de lotificación a escala legible, que marque lo siguiente:

1. Propuesta del nombre del fraccionamiento y de la nomenclatura de las vialidades y calles.

2. División de manzanas y su lotificación.

3. Zonificación interna, que especifique los usos y destinos de suelo, así como las restricciones de uso o destino del suelo federales, estatales y municipales.

(REFORMADO P.O. 05 DE AGOSTO DE 2019)
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. Plano en el que se indique el número total de lotes del fraccionamiento; señalando además, el número de éstos en cada una de las manzanas, el lote tipo y el uso o destino de cada uno de ellos, así como los lotes propuestos para viviendas multifamiliares o lotes condominales.

c. En su caso, el plano de etapas del mismo;

XXI. En el caso específico de condominios, además de los anexos correspondientes, el solicitante deberá incluir adicionalmente los siguientes documentos por duplicado:

a. Plano de zonificación a escala legible que señale:

1. Propuesta de nomenclatura de las vialidades.

2. La localización de las áreas verdes.

3. Usos y destinos del suelo con cuadros de superficies y restricciones en su caso.

b. La memoria descriptiva de bienes de propiedad exclusiva y de uso común, con las superficies, medidas y colindancias de los predios condominales.

c. La tabla de indivisos de los predios de propiedad exclusiva.

d. El reglamento de administración del condominio;

XXII. En caso de fraccionamientos de urbanización progresiva, los documentos que acrediten que se trata de un organismo de vivienda o asociación autorizada para llevar a cabo esta clase de desarrollos, y los relativos a la acreditación del estudio de impacto urbano cuando así se requiera;

XXIII. Los demás requisitos o documentos que requiera el ayuntamiento conforme a esta Ley y Reglamentos municipales aplicables, y

XXIV. Los demás que se establezcan en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Los planos a que se refiere este artículo deberán ser avalados además por el Director responsable de obra, según corresponda.

ARTÍCULO 402. En el supuesto de que el predio abarque el espacio territorial de dos o más municipios, el trámite se deberá realizar de conformidad con lo que establezcan los convenios de conurbación o de zona metropolitana celebrados entre los éstos atendiendo a lo dispuesto por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

El o los ayuntamientos y la Comisión Metropolitana y de Conurbación, deberán consultar a las autoridades u organismos competentes sobre el abastecimiento normal de agua potable, drenaje pluvial y saneamiento; las facilidades para el desagüe y las obras de conducción y distribución eléctrica necesarias. Además, harán un estudio del proyecto para soluciones urbanísticas, atendiendo a las necesidades presentes y futuras de la zona que se pretende fraccionar.

ARTÍCULO 403. Recibida la solicitud, será revisada por la Dirección Municipal para verificar que esté correctamente integrada, conforme a lo dispuesto en el artículo 401 de esta Ley; en caso de que falte alguno de los datos, documentos, requisitos o anexos, se le notificará por escrito al solicitante dentro de los tres días hábiles siguientes a que presentó ésta, para que subsane la omisión.

ARTÍCULO 404. Integrado y revisado el expediente del fraccionamiento o condominio, la Dirección Municipal, a través de la mesa colegiada o grupo de revisión de proyectos de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales o su equivalente que se constituya en cada Municipio, recabará la opinión técnica de las autoridades u organismos competentes que sean necesarias, en cada uno de los aspectos técnicos que se deban analizar e incluir en la autorización correspondiente, las que contarán con término de hasta quince días hábiles como máximo para emitirlas; en caso de no presentarlas dentro de dicho término se entenderá que están de acuerdo con la procedencia de la autorización.

ARTÍCULO 405. Una vez que se cuente con la opinión técnica de las diversas áreas, la Dirección Municipal procederá a analizar la solicitud, de acuerdo a las disposiciones jurídicas aplicables en la materia y las normas técnicas, de planeación urbana y de construcción a las que deberá ajustarse el proyecto, a efecto de resolver en definitiva sobre la autorización respectiva, lo que deberá

realizar dentro del término de quince días hábiles siguientes a la recepción de las opiniones técnicas, siempre y cuando éstas determinen la procedencia de la misma.

Si de las opiniones técnicas se deriva que deban hacerse modificaciones al proyecto o complementar información o requisitos, los quince días para resolver a que se refiere el párrafo anterior, se contarán a partir de que dichas modificaciones se concreten o resuelvan por el promotor solicitante. Para ello, la Dirección Municipal hará llegar en única ocasión al desarrollador los requisitos a complementar o modificaciones a realizar a efecto de autorizar el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial o su equivalente que se constituya en cada Municipio. Una vez satisfecha esta solicitud, la Dirección Municipal dispondrá de quince días hábiles para emitir dictamen debidamente motivado y fundamentado. Transcurrido este plazo, y de no haberse emitido el dictamen, se entenderá que opera la negativa ficta sobre la solicitud integrada por el desarrollador a fin de que éste pueda interponer los recursos procedentes.

ARTÍCULO 406. El expediente definitivo del fraccionamiento deberá quedar integrado, con la documentación a que se refiere el proceso de autorización del fraccionamiento, bajo la supervisión y responsabilidad de la autoridad competente.

La documentación señalada en el presente artículo, deberá estar avalada, según corresponda, por un Director responsable de obra legalmente autorizado por la autoridad competente.

La información a que se refiere el presente artículo, podrá resguardarse en medios digitalizados.

ARTÍCULO 407. El ayuntamiento mandará a publicar en el Periódico Oficial del Estado “Plan de San Luis”, dentro de los noventa días siguientes a la aprobación de un fraccionamiento, la autorización definitiva de éste en versión abreviada, así como en la Gaceta Municipal respectiva y en los estrados municipales.

La referencia de ésta autorización deberá incluirse en la publicidad que los promotores hagan del fraccionamiento respectivo.

ARTÍCULO 408. La autoridad municipal para los efectos correspondientes hará del conocimiento de la Secretaría, del Instituto Registral y Catastral del Estado, de las Direcciones de Catastro Municipal, y en su caso, a la Comisión Metropolitana y de Conurbación o, las autorizaciones de fraccionamiento que expida.

En caso de que el fraccionamiento proyectado se encuentre ubicado en una zona de conurbación, el Dictamen de la Comisión de Conurbación o Metropolitana se fundamentará en la zonificación del programa de conurbación correspondiente.

ARTÍCULO 409. Para que la autoridad competente autorice un fraccionamiento alejado a más de quinientos metros de las zonas urbanizadas, el fraccionador deberá presentar estudio de impacto urbano y ejecutar de conformidad con lo pactado por el Ayuntamiento respectivo, las obras necesarias para el acceso vial y la conexión y/o fuentes propias de la infraestructura y los servicios a que se refiere el Titulo Cuarto de la presente Ley, con la zona urbana más próxima del centro de población de que se trate; debiendo establecerse dicha obligación en la propia autorización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 410. No se podrán autorizar fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y modificaciones de los inmuebles o predios, así como de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, que pretendan ubicarse en zonas declaradas no urbanizables, reservas ecológicas, ni en zonas de riesgo y vulnerabilidad establecidos en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como de ordenamiento ecológico.

Capítulo II

Modificaciones

ARTÍCULO 411. La dirección municipal podrá autorizar modificaciones al proyecto autorizado de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, siempre que se cuente con los elementos técnicos o jurídicos justificatorios.

Si durante la ejecución de la obra surgieran razones técnicas fundadas para modificar el proyecto o sus especificaciones, el fraccionador deberá solicitar y presentar por escrito a la Dirección Municipal el proyecto de modificación, según corresponda, la que de manera fundada y motivada deberá resolver previo dictamen técnico, dentro de un plazo que no podrá exceder de treinta días contados a partir de la solicitud respectiva.

ARTÍCULO 412. El Ayuntamiento por resolución de la Dirección Municipal de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, podrá autorizar la ampliación de la superficie de un fraccionamiento o condominio, previo el cumplimiento de los requisitos legales y ajustándose en lo conducente al procedimiento que para su autorización establece este ordenamiento, siempre y cuando no se rebasen las densidades permitidas ni se contravenga lo dispuesto en la licencia de uso de suelo correspondiente.

ARTÍCULO 413. Cuando la solicitud de autorización, cesión o ampliación de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, haya sido rechazada, se notificará por la Dirección Municipal al interesado los fundamentos y motivos del rechazo, señalándole al mismo tiempo, que podrá interponer los medios de impugnación que establece el Código Procesal Administrativo del Estado.

Capítulo III

Garantías

ARTÍCULO 414. El fraccionador deberá constituir a favor de la Tesorería Municipal garantías bajo cualquiera de sus modalidades, especificando plazo y monto en los siguientes casos:

I. Si el fraccionador pretende efectuar operaciones de compraventa previas a la terminación del fraccionamiento y notificación de dicha autorización, por el total de la ejecución de las obras pendientes de urbanización;

II. Para asegurar que ejecutará adecuadamente las obras de urbanización y cumplirá con todas y cada una de las obligaciones que determina la Ley, debiéndose garantizar por el monto equivalente el diez por ciento del total de las obras de urbanización;

III. Cuando se autorice que un fraccionamiento se urbanice por etapas, la garantía se constituirá, en términos de la fracción anterior, antes de iniciar cada etapa por el monto de las obras pendientes de urbanización de la etapa respectiva, y

IV. Para garantizar los vicios ocultos y defectos de las obras de urbanización realizadas, debiéndose garantizar por el monto equivalente el diez por ciento del total de dichas obras.

Para la cancelación de las garantías, será requisito la conformidad expresa de la autoridad competente.

ARTÍCULO 415. Concluido el fraccionamiento no obstante su recepción formal, el fraccionador quedará obligado a responder de los defectos que resultaren en los mismos, de los vicios ocultos y de cualquier otra responsabilidad en que hubiera incurrido, en los términos de la legislación aplicable.

Para tal efecto los vicios que de los trabajos resulten deberán estar cuantificados en dictamen técnico, dando vista al fraccionador para que en el término que determine la autoridad competente, inicie los trabajos de reparación de los defectos y vicios ocultos o bien exponga lo que a su derecho convenga. Si el fraccionador no manifiesta argumento alguno en su defensa, se dictará la resolución que corresponda, contra la que no procede recurso.

Los trabajos se garantizarán durante un plazo de doce meses por el incumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, por lo que previamente se hará una visita de inspección y en su caso la recepción de los mismos.

Una vez transcurridos doce meses a partir de la fecha de recepción de los trabajos, la autoridad municipal ordenará la cancelación de la garantía.

El cobro de las garantías citadas en el artículo anterior se harán efectivas, previo requerimiento al fiado, notificación a la institución afianzadora y liquidación formulada por el monto de las obligaciones exigibles, remitiendo el expediente a la Tesorería Municipal para el cobro de la garantía.

ARTÍCULO 416. La ejecución del proyecto definitivo del fraccionamiento o del desarrollo en condominio deberá hacerse bajo la responsabilidad directa de un Director Responsable y/o Corresponsable de la Obra autorizado por el Municipio en donde se ubique el fraccionamiento o condominio, para lo cual deberá expresar su consentimiento escrito.

ARTÍCULO 417. El Ayuntamiento o la autoridad competente tendrán la facultad de inspeccionar y vigilar a través de sus supervisores municipales autorizados, el desarrollo de las obras para cerciorarse del cumplimiento de las especificaciones del proyecto definitivo de fraccionamiento.

La autoridad competente contará con registro en protocolo que al efecto se establezca, con el objeto de llevar una bitácora de obra.

ARTÍCULO 418. Los fraccionadores deberán observar las indicaciones que realice la autoridad competente y tendrán derecho a recurrir las determinaciones que impliquen modificaciones al proyecto autorizado.

ARTÍCULO 419. Una vez autorizado el fraccionamiento, dentro de los sesenta días naturales siguientes al aviso de arranque de obra, del condominio o del desarrollo inmobiliario especial, el fraccionador o promotor, deberá constituir garantía ante la Secretaría de Finanzas o Tesorería Municipal respectiva, a efecto de asegurar que ejecutará adecuadamente las obras de urbanización y cumplirá con todas y cada una de las obligaciones que asumió conforme a esta Ley y la resolución correspondiente del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 420. Las garantías podrá consistir en:

I. Fianza expedida por compañía autorizada, con valor del treinta por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización;

II. Hipoteca de inmuebles que cubran el valor señalado en la fracción anterior sin que exista la posibilidad de que se ejerzan actos de dominio respecto de dichos bienes, hasta en tanto no se cancele la garantía correspondiente, o

III. Depósito en efectivo por el veinte por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 421. Cuando el Ayuntamiento resuelva que un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, se urbanice por etapas, la garantía se constituirá antes de iniciar cada etapa, tomando como base para fijar su monto, el presupuesto de las obras de la etapa por ejecutar; actualizando los precios al momento en que ésta se pretenda iniciar.

ARTÍCULO 422. La garantía a que se refiere el artículo 414 fracción IV de esta Ley, no podrá cancelarse sino hasta que hayan transcurrido un año, contado a partir de la fecha del acta terminación de obra expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano a fin de garantizar dichas obras contra vicios ocultos.

ARTÍCULO 423. Cumplido el plazo a que se refiere el artículo anterior, el fraccionador o promotor solicitará al Ayuntamiento respectivo, la cancelación de la garantía que al efecto se haya constituido.

Tratándose de condominio o desarrollo inmobiliario especial en que se haya cancelado dicha garantía, serán responsables los condóminos, ocupantes o interesados de que las obras de urbanización correspondientes se encuentren en buen estado y los servicios respectivos se presten suficiente y adecuadamente.
La asamblea de condóminos o la asociación de ocupantes de locales o predios en desarrollo inmobiliarios especiales, acordará las medidas y lineamientos conducentes, a efecto de que la administración del condominio o del promotor del desarrollo inmobiliario especial cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 424. El Ayuntamiento respectivo deberá hacer efectivas las garantías relativas a los trabajos de urbanización de un fraccionamiento a que se refiere esta Ley, cuando el fraccionador o promotor hubiera incurrido en cualesquiera de los siguientes supuestos:

I. No cumpla con el calendario de obra autorizado;

II. No concluya la urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial en el término que establece esta Ley, o en su caso dentro de su prórroga;

III. No se apegue a las especificaciones y características de las obras señaladas en esta Ley y en la autorización respectiva;

IV. No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan, con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras, o

V. Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por esta Ley.

ARTÍCULO 425. El Ayuntamiento, con los recursos derivados de las garantías, ejecutará directamente las obras de urbanización que no haya ejecutado o corregido el fraccionador o promotor.

En el caso de que dichos recursos sean insuficientes para ejecutar las obras de urbanización, el fraccionador o promotor estará obligado a aportar los recursos que sean necesarios.

Si el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización que se refieren en el primer párrafo con recursos propios, por ser insuficientes las garantías, los gastos que se deriven se harán efectivos como si se trataran de créditos fiscales, en términos de la legislación fiscal aplicable.

Lo anterior, independientemente de la imposición de las sanciones administrativas y responsabilidades civiles correspondientes.

ARTÍCULO 426. La Dirección Municipal deberá formular un dictamen técnico, previo a que se hagan efectivas las garantías de las obras de urbanización, a fin de fundamentar que el fraccionador o promotor incurrió en cualquiera de las situaciones señaladas en el artículo 424 de esta Ley.

Para tales efectos, deberá conceder audiencia al fraccionador o promotor, para que alegue lo que a su derecho convenga.

Capítulo IV

De la Mesa Colegiada o su Equivalente en los Municipios

ARTÍCULO 427. La mesa colegiada o su equivalente, es un grupo de revisión de proyectos de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales o su equivalente que deberá constituirse en cada Municipio; se integrará por un representante de:

I. La Dirección Municipal del Ayuntamiento respectivo, quien la coordinará;

II. La dependencia de ingeniería de tránsito municipal o su equivalente;

III. El organismo operador de agua potable o su equivalente;

IV. La dependencia de servicios públicos municipales o su equivalente;

V. El área encargada de ecología y medio ambiente;

VI. La Unidad de Protección Civil municipal o su equivalente;

VII. El Instituto Municipal de Planeación o su equivalente;

VIII. En su caso el H. Cuerpo de Bomberos, cuando así se requiera a juicio de la Dirección Municipal, y

IX. Del fraccionador a través de la Cámara Mexicana de la Industria y la Construcción (CMIC) y/o la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), quien fungirá como testigo de la transparencia y cumplimiento de los términos que establece este Título y contará con voz, pero no con voto.

Cuando se trate de proyectos en zonas de valor histórico y cultural, la Mesa Colegiada invitará al INHA o y en su caso al Consejo de Centro Histórico respectivo, a fin de que emita su opinión sobre el mismo; los participantes podrán intervenir en las sesiones con voz, pero sin voto.

La mesa colegiada contará con un Secretario de Actas que levantará una minuta de cada sesión.

Cada área integrante de la mesa colegiada estará representada en la misma por su titular, el que podrá designar a un suplente para asistir a las sesiones de trabajo.

Los integrantes de la mesa colegiada o su equivalente, a que se refiere este artículo, coadyuvarán con la Dirección Municipal, para asegurar la transparencia y cumplimiento de los requisitos, procedimientos, tiempos, normas técnicas y disposiciones jurídicas aplicables, en la revisión de solicitudes de autorización de proyectos de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales.

Capítulo V

Procedimiento de Autorización

ARTÍCULO 428. La revisión del proyecto de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, tendrá por objeto establecer su congruencia con las normas técnicas del proyecto que establece esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables; la zonificación de los usos y destinos del suelo; las factibilidades de dotación y descarga de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial, así como de suministro de energía eléctrica y el alumbrado público; la seguridad del suelo y la preservación y protección de los elementos naturales; la integración al contexto y a la imagen urbana; la incorporación a la traza urbana, estructura vial, de equipamiento e infraestructura y servicios urbanos, y los aspectos de protección civil y prevención de desastres.

Las observaciones que surjan de la revisión de los puntos anteriores deberán ser remitidas a la Dirección Municipal por los integrantes de la Mesa Colegiada dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción del expediente; para que sean analizadas y evaluadas por ésta directamente, para que en su caso se realicen las aclaraciones o rectificaciones al proyecto respectivo.

ARTÍCULO 429. Previo análisis y revisión de los requerimientos que establece el artículo 401 de esta Ley, la resolución que corresponda a la solicitud de autorización del proyecto de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, que emita la Dirección Municipal, deberá contener los siguientes aspectos:

I. En caso de ser negativa, deberá fundar y motivar el sentido de la misma si la solicitud y el proyecto no cumplen los requerimientos que establecen esta Ley y los reglamentos municipales aplicables, y

II. En caso de aprobarse la solicitud:

a. El cumplimiento de los requisitos, procedimientos, tiempos y disposiciones jurídicas aplicables de su autorización.

b. La definición del tipo de urbanización que se autoriza: progresiva, por etapas o inmediata.

c. La densidad, número de viviendas, mezcla de usos de suelo y tamaño de lotes autorizados.

d. Las características y especificaciones de las obras de urbanización que deberán realizarse y el plazo para concluirlas.

e. La definición sobre la ubicación, superficies y características de los terrenos que deban ser donados al Municipio para vialidad, infraestructura, equipamiento, servicios y áreas verdes, en los porcentajes y extensiones que establece esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

f. La aprobación de la propuesta de nomenclatura del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, así como de las calles, vialidades y demás espacios públicos.

g. La determinación de los derechos municipales que correspondan para la autorización del proyecto conforme a la legislación fiscal aplicable.

h. La constitución de las garantías para caucionar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley, los reglamentos municipales aplicables y la propia autorización.

i. Las vialidades y demás condiciones de movilidad.

j. En su caso las determinaciones para mitigar riesgos y las medidas de seguridad del fraccionamiento.

k. Las obligaciones relativas a la prestación de servicios hasta en tanto se municipalice el fraccionamiento.

l. En su caso las demás obligaciones y restricciones que deriven de la licencia de uso de suelo del fraccionamiento.

m. La obligación y el plazo para entregar el proyecto definitivo del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, en términos del artículo 430 de este Ordenamiento.

ARTÍCULO 430. El fraccionador o promotor entregará a la Dirección Municipal, dentro de los treinta días naturales siguientes en que se le notificó la resolución favorable, el original y tres tantos del proyecto definitivo del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, conforme a los lineamientos, características y especificaciones que se deriven de esta Ley y de la autorización respectiva, a efecto de que le sea firmado y sellado en definitiva por el titular de la misma.

El plano de lotificación o zonificación deberá contener las medidas físicamente reales y georeferenciadas del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial respectivo, realizado con las normas de georeferenciación vigentes y ligadas a la Red Geodésica Nacional Activa.

ARTÍCULO 431. Una vez autorizado el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, la Dirección Municipal remitirá copia simple, sellada y digitalizada de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios al Instituto Registral y Catastral del Estado y al Catastro Municipal correspondiente.

ARTÍCULO 432. Los planos que se envíen al Catastro respectivo, deberán especificar la ubicación oficial del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, así como la nomenclatura autorizada de todas las calles o vialidades.

Capítulo VI

Cesión de Derechos y Obligaciones

ARTÍCULO 433. Los fraccionadores o promotores podrán ceder parcial o totalmente sus derechos y obligaciones respecto a su fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, previa autorización de la Dirección Municipal y habiendo cumplido o comprometido a cumplir el cedente y/o cesionario con los requisitos que establecen los artículos 465, 466, 467, 468, y demás relativos de esta Ley.

La Dirección Municipal no otorgará dicha autorización, si el cesionario cuenta con antecedentes de incumplimiento imputables a él, respecto del proyecto en cuestión u otros fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales.

La persona física o moral cesionaria, se subrogará parcial o totalmente en los derechos y obligaciones que le establecen esta Ley y la autorización respectiva al fraccionador o promotor original.

ARTÍCULO 434. Los propietarios de fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, de cualesquiera de los tipos señalados en esta Ley, que hayan sido ejecutados sin la previa autorización, deberán solicitar la regularización de los mismos, acompañando a la solicitud, la documentación conducente que este ordenamiento señala, independientemente de las sanciones administrativas, civiles y penales a que se hagan acreedores, en términos de las leyes aplicables.

TITÚLO DÉCIMO NOVENO

URBANIZACIÓN, SUPERVISIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN LOS FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS ESPECIALES

Capítulo I

Urbanización

ARTÍCULO 435. El fraccionador o promotor podrá pedir a la Dirección Municipal, una vez que cuente con la autorización del fraccionamiento, que le autorice la edificación de prototipos muestra de viviendas, departamentos o locales, la construcción de sus oficinas de comercialización y de accesos principales y monumentales.

ARTÍCULO 436. Una vez que se cuente con la autorización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, se solicitará la licencia de construcción para urbanizar el mismo, en términos de lo dispuesto en el artículo 305 fracción VI de esta Ley.

En este caso, la licencia de construcción que se otorgue en términos del artículo citado, incluirá las edificaciones determinadas en la autorización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y de las demás obras de urbanización autorizadas.

La licencia de construcción de las viviendas, si fuera el caso, se solicitará en términos de lo dispuesto en el artículo 291 de este Ordenamiento y se otorgará por el total de viviendas autorizadas, o en su caso por el número de viviendas autorizadas por prototipo.

ARTÍCULO 437. La ejecución de las obras de urbanización en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, podrá autorizarse en las modalidades de urbanización inmediata, de urbanización por etapas, o de urbanización progresiva con excepción en este último caso de los condominios y desarrollos inmobiliarios especiales.

ARTÍCULO 438. La infraestructura faltante en fraccionamientos de urbanización progresiva que se haya determinado en la autorización respectiva, deberá ser ejecutada por el fraccionador o promotor con la cooperación de los adquirentes de los lotes o predios y con las autoridades, de conformidad con lo estipulado en los contratos de compra venta individuales y de acuerdo con el programa de urbanización autorizado.

La urbanización progresiva sólo se autorizará a instituciones gubernamentales, a asociaciones civiles sin fines de lucro, o a empresas inmobiliarias en coordinación con una institución gubernamental u organismo público de vivienda, y únicamente en los fraccionamientos habitacionales de vivienda popular o económica.

La urbanización progresiva en ningún caso se autorizará para la construcción de condominios ni desarrollos inmobiliarios especiales.

ARTÍCULO 439. El fraccionador o promotor ejecutará las obras de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, conforme a las características, especificaciones, temporalidad y calidad que le establecen esta Ley, el reglamento municipal de construcción, el proyecto definitivo aprobado y las demás disposiciones jurídicas y técnicas aplicables.

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.

(REFORMADO P.O. 05 DE AGOSTO DE 2019)
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.

En caso de no concluir dichas obras al fenecer el plazo antes señalado, incluyendo en su caso la prórroga, la Dirección municipal procederá a hacer efectivas las fianzas correspondientes y podrá concluir las obras faltantes o incompletas utilizando las mismas, o si estas no fueran suficientes, con cargo al fraccionador.

ARTÍCULO 441. El fraccionador o promotor costeará por su cuenta, las obras de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, que le señale la autorización respectiva, incluyendo en su caso, la construcción de camellones y su respectiva jardinería, así como, la plantación del arbolado en las calles y vialidades, parques y zonas destinadas a ese fin.

ARTÍCULO 442. El perito designado para la ejecución de las obras de urbanización, será responsable solidario de las obligaciones que el fraccionador o promotor acepte con relación a las obras y a las licencias autorizadas, de acuerdo con esta Ley, el reglamento municipal de construcción y la autorización del proyecto.

ARTÍCULO 443. El fraccionador o promotor, durante el periodo de ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, mantendrá un residente en el lugar de las mismas, con carácter de representante debidamente autorizado, que atienda a los supervisores e inspectores en sus labores correspondientes, debiendo el fraccionador o promotor en todos los casos, asentar en la bitácora de la obra el nombre y datos de localización de los residentes que señale para tal efecto.

ARTÍCULO 444. La Dirección municipal autorizará el inicio total o parcial de las obras de urbanización, cuando el fraccionador o promotor haya cumplido con los requisitos que señala el artículo 465 fracciones IV y V de esta Ley y las demás que le hubiere establecido la autorización de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial correspondiente.

ARTÍCULO 445. El fraccionador o promotor contará con el plazo que le indiquen las leyes de ingresos municipales para enterar las obligaciones fiscales que correspondan de acuerdo con la autorización; en su defecto deberán enterarlas antes de que inicien las obras de urbanización autorizadas para el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial.

En el caso de haberse autorizado la urbanización por etapas, las obligaciones fiscales se fijarán y cubrirán por cada una de éstas, tomando como base el presupuesto actualizado de las obras de urbanización de la etapa correspondiente.

ARTÍCULO 446. En caso de que el fraccionador o promotor no realice las obras de urbanización en el plazo autorizado, podrá solicitar a la Dirección Municipal con un mes de anticipación y por escrito la prórroga que considere requerir, exponiendo los motivos que ocasionaron el retraso, así mismo deberá anexar un informe sobre el grado de avance de las obras; la Dirección dictaminará sobre la procedencia de dicha petición, misma que se podrá otorgar siempre que la prórroga no exceda de dos años y que el fraccionador o promotor actualice las garantías necesarias.

ARTÍCULO 447. Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera previamente aprobada, y se deberá concluir íntegramente, de tal manera que ésta sea autosuficiente en todos sus servicios, prosiguiendo las subsecuentes etapas cumpliendo con la misma condición. Las etapas podrán ejecutarse de manera simultánea, únicamente cuando las mismas operen de manera independiente.

Cuando en el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, se incluirá la construcción de la calle o vialidad de liga y por la conexión de los servicios públicos necesarios.

Capítulo II

Supervisión

ARTÍCULO 448. La supervisión de las obras de urbanización que realice la Dirección Municipal en la ejecución de los proyectos autorizados de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, comprenderá:

I. La supervisión de compatibilidad de proyecto: que consistirá en que las obras o servicios sean compatibles con el proyecto autorizado, y

II. La supervisión de obra: respecto a la calidad y especificaciones de los materiales, servicios y obras realizadas, ejecutadas y utilizadas.

ARTÍCULO 449. El fraccionador o promotor atenderá las indicaciones que se deriven de la correspondiente supervisión oficial; pero tendrá derecho a pedir por escrito a la Dirección Municipal que se reconsideren las determinaciones tomadas por los supervisores, cuando pudieran implicar cambios en el proyecto, haciendo las observaciones que considere necesarias.

Cuando por razones técnicas y fundadas se requiera la modificación del proyecto en sus especificaciones, deberá el fraccionador o promotor, proponerlas por escrito ante la Dirección Municipal, quien resolverá según proceda.

ARTÍCULO 450. El fraccionador o promotor realizará y reportará de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización respectivas, de acuerdo al proyecto definitivo y las que, en su caso, les sean solicitadas por la Dirección Municipal, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras y de los servicios.

Los originales de los reportes de laboratorio, correspondientes a las pruebas mencionadas en el párrafo anterior, deberán anexarse a la bitácora.

ARTÍCULO 451. El fraccionador o promotor entregará a la Dirección Municipal informes trimestrales del avance físico de las obras de urbanización y reportes de laboratorio de control de calidad, con base en el proyecto definitivo y al calendario de obra autorizado.

Asimismo, en los informes que señala el párrafo anterior, deberá hacerse mención a las correcciones que en su caso, se hayan derivado de las observaciones comunicadas al fraccionador o promotor por los supervisores autorizados; así como, deberá adjuntar copia de los reportes de laboratorio que garanticen la calidad de los materiales empleados, durante el periodo correspondiente.

ARTÍCULO 452. El fraccionador o promotor mantendrá en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la Dirección Municipal hasta la conclusión total de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 453. Cuando el fraccionador, promotor de condominio, de un desarrollo inmobiliario especial o de un predio subdividido haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios en contravención a lo dispuesto a esta Ley, en la legislación urbana, en los programas de desarrollo urbano o en la autorización respectiva; la Dirección Municipal podrán ordenar la corrección de dichas obras, o bien, demolerlas total o parcialmente, sin ninguna obligación de pagar indemnización al fraccionador, promotor o desarrollador, quien deberá cubrir el costo de los trabajos efectuados, cuando éste no cumpla con el requerimiento de la autoridad competente, generándose a su cargo un crédito fiscal.

Capítulo III

Dictaminación y Conclusión

ARTÍCULO 454. Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, el fraccionador o promotor solicitará por escrito a la Dirección Municipal los dictámenes técnicos de la ejecución de dichas obras, en cuanto a la calidad de los materiales, obras y servicios realizados, así como en lo correspondiente a la compatibilidad de las obras con el proyecto autorizado, respectivamente.

Cuando se trate de urbanización autorizada por etapas, los dictámenes técnicos podrán otorgarse cuando se concluya cada una de ellas, y a petición del fraccionador podrá procederse a la municipalización respectiva de la misma.

ARTÍCULO 455. Los dictámenes técnicos a que se refiere el artículo anterior, tendrán por objeto verificar que el fraccionador o promotor, haya cumplido con todas las obligaciones que le señala esta Ley y ejecutado las obras de urbanización, conforme al proyecto definitivo del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial autorizado.

ARTÍCULO 456. Los dictámenes técnicos correspondientes serán expedidos por la Dirección Municipal en coordinación con las demás autoridades competentes u organismos operadores, según la naturaleza de los servicios de que se trate, debiéndose hacer del conocimiento del

fraccionador o del promotor; además en su caso, de la asociación de colonos u ocupantes de locales o predios en desarrollos inmobiliarios especiales o de la asamblea de condóminos.

En el caso de que los dictámenes técnicos no aprueben la totalidad de las obras de urbanización, el fraccionador o promotor deberá corregir a su costa, las anomalías que se desprendan de dichos dictámenes, para que posteriormente solicite los dictámenes definitivos.

ARTÍCULO 457. Tratándose de condominios los dictámenes técnicos a que se refiere el artículo anterior, en ningún caso implican la municipalización del mismo, toda vez que la prestación de los servicios urbanos básicos, será responsabilidad de la administración del condominio, o en su caso del promotor del mismo cuando así se haya convenido, bajo la supervisión de las autoridades competentes.

En caso de condominios habitacionales, se establece como excepción al párrafo anterior, que el sistema de agua potable pueda ser entregado al Ayuntamiento, previo convenio y aceptación de éste y de cuando menos el ochenta por ciento de los condóminos.

Capítulo IV

Servicios

ARTÍCULO 458. Tan pronto como queden concluidas satisfactoriamente las obras de urbanización de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y estén en uso los servicios públicos relativos, la Dirección Municipal se dirigirá a la autoridad competente a efecto de que proceda al reevalúo de la zona, en los términos de la legislación catastral.

ARTÍCULO 459. El fraccionador o promotor estará obligado a realizar las obras de electrificación, con estricto apego a las características y especificaciones que le señale la Comisión Federal de Electricidad.

ARTÍCULO 460. La constitución del régimen de propiedad en condominio o la ejecución de proyectos de desarrollos inmobiliarios especiales, solo se autorizarán en predios que cuenten a pie de terreno con los servicios urbanos indispensables, como son:

I. Agua potable;

II. Alcantarillado;

III. Energía eléctrica;

IV. Alumbrado público;

V. Las áreas comunes que permitan la circulación adecuada de peatones y vehículos, y

VI. Equipo de limpia y aseo de áreas comunes.

ARTÍCULO 461. Se consideran también servicios urbanos indispensables, las áreas destinadas al estacionamiento vehicular o a actividades comerciales, educativas, de recreo y de vigilancia, en la extensión necesaria, cuando una o varias de dichas áreas deban existir a juicio del Ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 462. Los servicios a que se refiere el artículo anterior, serán prestados permanentemente con cargo al fraccionador o a la administración del condominio cuando esta se haya constituido, por lo que no serán responsabilidad del Ayuntamiento respectivo.

Las autoridades competentes en la aplicación de esta Ley, exigirán que la prestación de los servicios en el condominio o desarrollo inmobiliario especial se haga de manera adecuada y suficiente por parte de la administración o fraccionador.

ARTÍCULO 463. El dictamen correspondiente y la resolución de autorización, determinará las especificaciones y características de construcción y de los pavimentos en las calles y vialidades internas de los condominios o desarrollos inmobiliarios especiales.

ARTÍCULO 464. Los fraccionadores o promotores deberán contar con la factibilidad expedida por la autoridad competente en materia de agua, que determine la existencia de una fuente de abastecimiento de agua potable para servir al fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, que sea suficiente a juicio del Ayuntamiento.

Asimismo, garantizarán en su caso, la existencia o construcción para su buen funcionamiento, de una red de distribución de agua potable para el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y la instalación de tomas domiciliarias o prediales, así como la existencia o construcción para su buen funcionamiento, de una red de alcantarillado con salida de albañal.

En caso de que el Ayuntamiento cuente con la factibilidad técnica y operativa, autorizará la conexión de las redes de agua potable y alcantarillado de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial a las redes generales, previo pago de los derechos correspondientes.

TÍTULO VIGÉSIMO

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR Y DE LOS PROPIETARIOS

Capítulo I

Obligaciones del Fraccionador

ARTÍCULO 465. Para los efectos de la presente Ley, el fraccionador estará obligado, a:

I. Cumplir con lo dispuesto en esta Ley, los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en las autorizaciones respectivas y demás disposiciones jurídicas aplicables;

II. Ejecutar, por su cuenta, y con las especificaciones aprobadas, las obras de urbanización que le correspondan, de acuerdo con el proyecto definitivo de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial que les hayan autorizado;

III. Iniciar en tiempo las obras de urbanización, previa autorización de la Dirección Municipal y concluirlas dentro del término que señala la presente Ley;

IV. Otorgar las garantías conducentes, a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización y el cumplimiento de cada una de las obligaciones que les correspondan;

V. Donar al Ayuntamiento, las superficies para equipamiento, servicios y áreas verdes que les señalan esta Ley y la autorización respectiva;

VI. Pagar en tiempo y forma, las cargas fiscales que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal;

VII. Informar trimestralmente a la Dirección Municipal del avance en la ejecución de las obras de urbanización; cuyo reporte deberá ser suscrito por el perito responsable de las obras;

VIII. Atender las observaciones y correcciones que los supervisores autorizados del Ayuntamiento les hagan, respecto de la ejecución de las obras de urbanización o de la prestación de los servicios que les correspondan;

IX. Informar por escrito a la Dirección Municipal respecto de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite en el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial;

X. Enajenar los departamentos, viviendas, casas, locales, predios o áreas de fraccionamientos o condominios, de acuerdo a las características que le establecen esta Ley y la autorización respectiva;

XI. Garantizar que todo adquirente de un inmueble tenga información suficiente con relación a las discontinuidades geológicas que hubiera en el predio o cercanas a éste, así como a las obligaciones y derechos que adquieran como colonos o condóminos;

XII. Informar al adquirente de un inmueble el total de las características que tendrá el fraccionamiento o condominio aprobado por el Ayuntamiento; así como, de los diferentes usos o destinos del suelo que se permitirán en el mismo;

XIII. Entregar los sistemas de agua potable, plantas de tratamiento, drenaje y alcantarillado a la autoridad correspondiente, cuando así se le requiera, con el objeto de interconectarlos a la red municipal y optimizar el aprovechamiento de su fuente de abastecimiento, independientemente de que el fraccionamiento esté o no municipalizado;

XIV. Realizar los trámites para la municipalización del fraccionamiento una vez que se hayan cumplido los requisitos correspondientes que establece esta Ley, y

XV. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de esta Ley, los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico, normas técnicas y demás lineamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 466. El fraccionador o promotor estará obligado a su costa, a formalizar en escritura ante notario público, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la notificación de la autorización respectiva, las donaciones para equipamiento, servicios y áreas verdes, de recreación y espacios abiertos, a favor del Ayuntamiento correspondiente, en los lugares, superficies y características que de acuerdo al tipo de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial autorizado le sean señalados; así como, a escriturar las donaciones de las vías públicas y demás áreas de restricción o afectación que se le hayan indicado en la autorización respectiva, la que se podrá consignar en el mismo instrumento notarial. La obligación de escriturar podrá realizarse por etapas de acuerdo al proyecto autorizado.

ARTÍCULO 467. Cuando en los centros de población los propietarios de los predios vecinos pretendan aprovechar total o parcialmente las instalaciones de servicios públicos del Ayuntamiento u organismo operador de agua, previo avalúo, el fraccionador, estará obligado a cubrir proporcionalmente, los costos que representan las obras realizadas y urbanizar el frente de su propiedad.

Cuando para unir un fraccionamiento en proyecto con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por fraccionar y no medie la anuencia del propietario o propietarios respectivos; el Ayuntamiento, podrá gestionar la expropiación de las superficies necesarias para accesos, vialidades o áreas para la conducción de los servicios públicos; de conformidad con la ley de la materia.

En este caso el fraccionador quedará obligado a urbanizarlas a su costa y a pagar el importe de la indemnización que corresponda.

ARTÍCULO 468. El fraccionador estará obligado a prestar gratuitamente los servicios que más adelante se señalan, en tanto no lleve a cabo la municipalización, o la entrega de los servicios respectivos al Municipio en términos de lo dispuesto en esta Ley:

I. Agua potable con normalidad y suficiencia;

II. Drenaje y alcantarillado, incluyendo su mantenimiento;

III. Alumbrado público, incluyendo su mantenimiento;

IV. Recolección de basura;

V. Seguridad al interior del condominio;

VI. Cuidado y conservación de las áreas verdes del fraccionamiento, y

VII. Mantenimiento de las vialidades internas del condominio.

El Ayuntamiento respectivo podrá convenir con el fraccionador, la prestación total o parcial de los servicios a que se refiere el artículo anterior, previo pago de derechos que realice éste, mientras no se municipalice el fraccionamiento.

Capítulo II

Obligaciones de los Propietarios de Lotes

ARTÍCULO 469. Los adquirentes de lotes en los fraccionamientos gozarán de los derechos y cumplirán con las obligaciones que esta Ley les señala y deberán ajustar sus construcciones a las normas que establece este ordenamiento, los reglamentos municipales de construcción, los programas de desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 470. En todos los fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y modificaciones de los inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, los propietarios de los lotes sin construcción en los centros de población, deberán cercar su propiedad conservando y preservando el medio ambiente, los árboles y en general las áreas verdes de los mismos.

ARTÍCULO 471. Los propietarios o poseedores de los lotes baldíos y edificaciones tendrán la obligación de mantenerlos libres de escombro, basura, hierba y drenados adecuadamente; de no cumplir con esta disposición, previo requerimiento, el Ayuntamiento, a través del área competente, podrá hacerlo de oficio, con cargo al propietario o poseedor, costo que será aplicado al momento del cobro del impuesto predial.

ARTÍCULO 472. Los adquirentes de los lotes de los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y modificaciones de los inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, al realizar las construcciones, deberán sujetarse estrictamente a las normas aplicables en la materia, observándose, en todo caso, las limitaciones de dominio, servidumbres, uso de suelo y características especiales de arquitectura y ornato, así como las restricciones propias del fraccionamiento a que se refiere la presente Ley.

ARTÍCULO 473. En todos los fraccionamientos, los adquirentes de lotes tendrán la obligación solidaria con el fraccionador y con las autoridades, de conservar los jardines y árboles plantados en las vías públicas y áreas verdes, en los tramos que le correspondan al frente de sus lotes; así como, mantener en buen estado las banquetas, pavimentos y la infraestructura y el equipamiento urbano del fraccionamiento; esto respetando siempre el libre tránsito peatonal y vehicular.

ARTÍCULO 474. Es obligación de los adquirentes de lotes, tramitar a su costa y ante las autoridades competentes, la contratación de los servicios públicos que deban prestarse individualmente en los lotes que hayan adquirido en el fraccionamiento.

ARTÍCULO 475. Será obligación de los adquirentes de lotes, respetar las características del fraccionamiento, en lo que respecta a las dimensiones de los lotes y no podrán subdividir los mismos en tamaños menores a los señalados por esta Ley o los programas respectivos; igualmente están obligados a respetar la zona libre al frente en caso de que se halle establecida, las características arquitectónicas y la densidad de población y de construcción.

Asimismo no podrá destinar el lote, área o manzana a un uso o destino distinto del autorizado por el Ayuntamiento, con base en la zonificación prevista en el plano de lotificación respectivo, la licencia de uso de suelo y en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

ARTÍCULO 476. En los fraccionamientos habitacionales de interés social o popular, construidos con programas estatales, municipales o federales**,** nadie podrá adquirir por sí o por interpósita persona, más de un lote o vivienda en los mismos, con excepción de los desarrolladores de vivienda, quienes podrán adquirir más de un lote, siempre y cuando la venta al usuario final sea realizada en forma directa por dicho desarrollador y no sea en fraccionamientos de urbanización progresiva y el fin sea para construir casas de interés social o popular.

ARTÍCULO 477. A los desarrolladores que no concluyan las construcciones respectivas en el plazo que determine el programa correspondiente partir de la firma del contrato; el que se celebrará con reserva de dominio hasta en tanto se cumpla la condición; se les devolverá la cantidad originalmente convenida, sin perjuicio de la penalización que corresponda conforme al contrato respectivo.

ARTÍCULO 478. Los adquirentes de lotes deberán cerciorarse de que la compra del lote o lotes que les transmitan los fraccionadores, cuenten con las condiciones de urbanización autorizadas por el Ayuntamiento respectivo al fraccionamiento; así como, que la compraventa correspondiente se haga con base en el plano oficial y acta de lotificación respectiva inscrita el Registro Público de la Propiedad, los cuales deberán ser mostrados por el fraccionador.

TÍTULO VIGÉSIMO PRIMERO

VENTA, ESCRITURACIÓN PÚBLICA Y REGISTRO

Capítulo I

Venta

ARTÍCULO 479. Para poder perfeccionar la venta al público de los lotes o áreas privativas de un fraccionamiento, el fraccionador deberá:

I. Concluir las obras de urbanización autorizadas por el Ayuntamiento;

II. Contar con la constancia de terminación de obra, y

III. Cubrir las garantías correspondientes de conformidad con la presente Ley.

Tratándose de fraccionamientos habitacionales de interés social podrán enajenarse los lotes siempre que exista la infraestructura mínima de agua potable, alcantarillado, electrificación y alumbrado público, guarniciones y banquetas para delimitar los niveles de las viviendas y futuros pavimentos.

En el caso de que los fraccionamientos no se encuentren municipalizados en los términos establecidos en esta Ley al momento de perfeccionar la venta respectiva, deberá existir convenio con el Ayuntamiento respectivo, en el que se especificará si éste o el fraccionador otorgarán los servicios públicos en caso de que estuviere habitado.

Capítulo II

Escrituración Pública y Registro

ARTÍCULO 480. Para escriturar un fraccionamiento, los Notarios Públicos tendrán la obligación de contar con la autorización expedida por el Municipio para tal efecto, misma que será expedida por la dirección municipal correspondiente, debiendo contar en la misma:

I. Los usos y destinos del bien o bienes inmuebles;

II. Los datos de identificación de la autorización del fraccionamiento y el pago de derechos correspondientes;

III. Las instrucciones para el perfeccionamiento de la donación gratuita de las áreas de donación, a costa del fraccionador; así como la señalización de las vías públicas, especificando el uso autorizado en la respectiva licencia para terrenos donados y consignando el carácter de inalienabilidad e imprescriptibilidad de dichos bienes; esto último salvo en los casos de fraccionamientos residenciales en régimen de propiedad en condominio;

IV. Las limitaciones de dominio, relativas a la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes adquiridos o que adquieran los compradores, a dimensiones menores que las dispuestas en esta Ley y el proyecto definitivo, así como las limitaciones de espacio que correspondan a las servidumbres reales, y

V. Acompañar los planos y datos necesarios para la debida identificación del fraccionamiento.

Para proceder a la escrituración de inmuebles, que se ubiquen en fraccionamientos cuya urbanización haya sido autorizada por etapas, los notarios públicos constatarán que el fraccionador o promotor acompañe la constancia municipal de la ejecución total de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 481. Será responsabilidad de los registradores públicos, en el Estado, inscribir los testimonios de las escrituras de fraccionamientos a que se refiere este capítulo que reúnan los requisitos que establece el artículo inmediato anterior; debiendo negar el registro de aquellos que no acompañen las autorizaciones a que se refiere ésta Ley.

ARTÍCULO 482. Serán nulos todos los actos jurídicos u operaciones celebrados en contravención a las disposiciones de este capítulo, debiendo ser declarada por autoridad judicial, independientemente de las sanciones a que se haga acreedor el fraccionador, conforme a este ordenamiento, así como de las responsabilidades civiles y penales que se constituyan.

TÍTULO VIGÉSIMO SEGUNDO

DE LA MUNICIPALIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Capítulo Único

ARTÍCULO 483. El fraccionador, habiendo concluido la urbanización total del fraccionamiento de conformidad con el proyecto definitivo y dentro del plazo que señala esta Ley, o en su caso el que señale la prórroga autorizada, solicitará al Ayuntamiento correspondiente, la municipalización del fraccionamiento respectivo.

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, podrán municipalizarse parcialmente, siempre y cuando las mismas operen de manera independiente, lo que deberá establecerse desde la autorización del proyecto, o en su caso, mediante la modificación del plano correspondiente cuando la disposición del fraccionamiento así lo permita y lo autorice la Dirección municipal.

ARTÍCULO 484. En los casos en que los fraccionadores no inicien los trámites de municipalización conforme lo establece el artículo anterior, el Municipio a través de la Dirección municipal, podrá cuando así lo considere viable, iniciar la municipalización de manera oficiosa, aplicando en su caso la fianza correspondiente para concluir las obras de urbanización pendientes, debiendo notificar previamente esta circunstancia al fraccionador.

Para tal efecto el fraccionador comunicará por escrito a la autoridad competente la conclusión de las obras, con objeto de que las inspeccione, apruebe y las reciba, emitiendo la resolución correspondiente.

ARTÍCULO 485. El Ayuntamiento, a través de la dirección municipal, será la única autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo, mobiliario e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador, con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

Tratándose de la transferencia de los bienes inmuebles destinados a la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, el fraccionador deberá entregar éstos al Municipio, a través de su organismo operador, si lo hubiere, o en su caso al área competente de administrar dicho servicio, con el objeto de interconectarlos a la red municipal y optimizar el aprovechamiento de su fuente de abastecimiento.

ARTÍCULO 486. Una vez obtenida la resolución aprobatoria de las obras de urbanización y equipamiento, el fraccionador deberá tramitar la municipalización del fraccionamiento.

Mientras no se concluya el trámite de municipalización la conservación, el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos corresponderán al fraccionador. No obstante, la Dirección Municipal podrá recibir previamente a la municipalización, mediante convenio suscrito con el fraccionador, algún servicio u obra de infraestructura o equipamiento, a efecto de que el Municipio se haga cargo del mismo para lograr mayor eficiencia, siempre y cuando se fundamente y motive el interés público de esta recepción parcial.

ARTÍCULO 487. A la solicitud de municipalización, el fraccionador deberá anexar la siguiente documentación:

I. Copia certificada del escrito presentado ante el Notario Público que corresponda, con las instrucciones que contemplen la transmisión a título gratuito al Ayuntamiento, de las áreas de donación aprobadas en el proyecto;

II. Original o copia certificada de las actas de recepción por parte del organismo operador del agua, de las obras de agua potable y alcantarillado sanitario; así como de las obras de red de distribución de energía eléctrica, aprobadas por la Comisión Federal de Electricidad u organismo análogo;

III. Original o copia certificada de los asientos en bitácora que contenga la recepción parcial de las obras viales, alcantarillado pluvial, alumbrado público, señalamiento y equipamiento urbano;

IV. La constancia de terminación de obras, expedida por la autoridad competente;

V. Planos definitivos de las obras de urbanización y equipamiento ejecutados, en el caso de que en el transcurso de las obras se hubieren modificado, y

VI. Planos autorizados por las autoridades respectivas, de los proyectos de red de agua potable, alcantarillado sanitario y red de distribución de energía eléctrica.

La autoridad competente revisará que la documentación se encuentre completa, previo a la admisión de la solicitud.

ARTÍCULO 488. La autoridad competente, evaluará la documentación presentada por el fraccionador; inspeccionará y verificará que las obras ejecutadas correspondan a las autorizadas en los planos modificados de las mismas y resolverá lo conducente.

ARTÍCULO 489. Para efectos del artículo anterior, a fin de contar con los suficientes elementos que le permitan integrar el dictamen sobre la procedencia de la municipalización, la Dirección Municipal, requerirá dentro de los tres días siguientes a la solicitud, la opinión técnica de las áreas de alumbrado público, protección civil, agua potable y saneamiento, ecología y sindicatura, e incluirá la propia respecto a urbanización, en cada uno de los aspectos técnicos que se deban analizar e incluir en el dictamen mencionado, conforme al proyecto del fraccionamiento autorizado. Asimismo, anexará el acta de recepción de las áreas de donación que haya expedido patrimonio municipal o el área competente, al momento de la escrituración y recepción física de las mismas, cuando así proceda.

El plazo máximo de respuesta de las opiniones técnicas de todas y cada una de las instancias que les hayan sido requeridas directamente por la Dirección Municipal, incluida la propia, no podrá ser mayor de diez días hábiles, contados a partir de que se le solicitaron por ésta.

Transcurrido el plazo antes señalado, sin que se hayan obtenido las opiniones técnicas mencionadas, se entenderá que dichas autoridades u organismos no tienen objeción respecto a que la solicitud de municipalización sea resuelta por la Dirección Municipal.

La Dirección municipal deberá emitir el dictamen que resuelva la solicitud de municipalización dentro de los diez días siguientes al vencimiento del plazo de diez días hábiles concedido a las áreas para entregar sus dictámenes; en caso de que la Dirección no resuelva dentro de dicho término, se entenderá que opera la afirmativa ficta a favor del solicitante.

ARTÍCULO 490. Para otorgar la constancia de municipalización del fraccionamiento, se solicitará al fraccionador la presentación de garantías que por un año aseguren la calidad de las obras ejecutadas, de conformidad con lo previsto en la presente Ley. Una vez que el fraccionador proceda a constituir las garantías señaladas, deberá de notificarlo a la autoridad correspondiente, la cual acusará recibo de la documentación recibida.

Si de la evaluación de la documentación o de la verificación de las obras, se concluyera la imposibilidad de otorgar la municipalización del fraccionamiento, deberá de notificarse la resolución al solicitante, fundando y motivando la negativa.

ARTÍCULO 491. Habiéndose municipalizado un fraccionamiento, deberá trascurrir un año, para proceder a la cancelación de la garantía a que se refiere el artículo 414 fracción IV de esta Ley, con el objeto de garantizar en su caso las correcciones que sean necesarias por vicios ocultos.

La Dirección Municipal a solicitud del fraccionador, presentará cuando menos dos meses antes de que se cumpla el plazo a que se refiere el párrafo anterior para la cancelación de la garantía, revisará el estado físico y de funcionamiento de las obras de urbanización en el fraccionamiento. En caso de existir vicios ocultos requerirá al fraccionador para que arregle los defectos en la urbanización como condición para cancelar la garantía respectiva.

ARTÍCULO 492. Cuando se emita resolución negativa la solicitud de municipalización, por considerar que las obras entregadas no fueron concluidas, el Ayuntamiento deberá indicar si se trata de problemas menores que no afecten el funcionamiento del fraccionamiento. En este caso, el fraccionador podrá solicitar que la entrega de las obras se apruebe mediante el otorgamiento de una garantía suficiente para la terminación de la obra, la que será cancelada una vez que se terminen las obras faltantes.

En este supuesto, la terminación de la obra no podrá exceder del plazo concedido.

El Ayuntamiento otorgará la constancia de municipalización de las obras, tan pronto éstas hubieren sido concluidas a satisfacción y se hubiere cumplido con la constitución de la garantía correspondiente.

ARTÍCULO 493. La constancia de municipalización del fraccionamiento contendrá como mínimo los siguientes elementos:

I. Los datos de la licencia de fraccionamiento otorgada y de las modificaciones de la misma, si las hubiere; los datos de escritura pública del terreno sujeto a fraccionamiento y sus datos de inscripción; la información sobre las inconformidades que en su caso se hubieren presentado y el sentido en que fueron resueltas;

II. La descripción de las obras efectuadas;

III. La constancia de terminación de obras, expedida por la autoridad competente;

IV. La relación de garantías que el fraccionador hubiere otorgado para la reparación de vicios ocultos, especificando plazos y montos y en su caso, el nombre de la institución afianzadora. Tratándose de garantías constituidas bajo alguna otra modalidad, las características de la misma, y

V. La fecha a partir de la cual el Ayuntamiento se hará cargo de la prestación de los servicios públicos.

ARTÍCULO 494. La entrega-recepción final de un fraccionamiento al Municipio comprende los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización comprendidas en las áreas de dominio público del fraccionamiento, para que puedan operar dichos servicios. El Municipio se hará cargo en lo sucesivo de la prestación de los servicios públicos correspondientes, y en el caso de que se trate de un fraccionamiento en régimen de propiedad en condominio, lo hará únicamente al pie del desarrollo.

ARTÍCULO 495. El Ayuntamiento respectivo recibirá el fraccionamiento, mediante el levantamiento de un acta administrativa en la que intervendrán el Presidente Municipal, el síndico municipal que corresponda, el titular de la Dirección Municipal y el fraccionador, a fin de que previo dictamen técnico-jurídico se certifique que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones derivadas de la autorización, así como que se encuentran en buen funcionamiento y calidad las obras de equipamiento e infraestructura y servicios que se entreguen.

El dictamen técnico-jurídico lo elaborará previamente la Dirección Municipal conjuntamente con el síndico que corresponda, con el auxilio de las dependencias y entidades municipales conducentes. Dictamen que se insertará en la respectiva acta administrativa, que deberá anexarse al expediente del fraccionamiento.

ARTÍCULO 496. El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el aprovechamiento, en los porcentajes que establece esta Ley, de los terrenos donados por el fraccionador, programando la habilitación de las áreas verdes, la construcción de escuelas, parques, jardines, mercados, dispensarios y demás edificios para servicios públicos y sociales que hubieren sido previstos. Asimismo hará del conocimiento a las oficinas de correos, telégrafos y al Instituto Nacional Electoral, la nomenclatura aprobada para el fraccionamiento.

ARTÍCULO 497. En tanto no se realicen las obras a que se refiere el artículo anterior de la presente Ley, una vez municipalizado el fraccionamiento, el Ayuntamiento con la participación de las Juntas de Mejoras, estará obligado a cuidar el buen aspecto y limpieza de los lotes del dominio municipal, impidiendo se les dé otro uso y que se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios; y procurando destinarlos provisionalmente como áreas verdes.

ARTÍCULO 498. Para efectos de su publicidad, el Ayuntamiento tramitará a costa del solicitante la publicación de la constancia de municipalización y del acta de entrega-recepción del fraccionamiento en el Periódico Oficial del Estado “Plan de San Luis”, lo que deberá realizar dentro de los siguientes cinco días hábiles de su expedición.

TÍTULO VIGÉSIMO TERCERO

DENUNCIA CIUDADANA Y NULIDADES

Capítulo I

Denuncia Ciudadana

ARTÍCULO 499. El Estado, a través de la Secretaría, la Contraloría General del Estado y demás dependencias y entidades competentes, promoverá mecanismos de contraloría o vigilancia social, donde participen los vecinos, usuarios, instituciones académicas, organizaciones sociales, colegios de profesionistas y los institutos y observatorios, en el cumplimiento y ejecución de normas

oficiales mexicanas, de los programas a que se refiere esta Ley, aplicando los principios establecidos en ésta, y en su caso denunciando ante las autoridades competentes, cualquier violación a la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 500. Toda persona, física o moral, podrá denunciar ante la instancia de procuración de ordenamiento territorial y demás instancias estatales y municipales competentes, cualquier acto u omisión que contravenga las disposiciones de esta Ley, las leyes estatales en la materia, las normas oficiales mexicanas o los programas a que se refiere esta Ley. Igualmente tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes y solicitar ser representados ante las autoridades administrativas y jurisdiccionales que corresponda.

ARTÍCULO 501. La denuncia ciudadana podrá ejercitarse por cualquier persona, bastando que se presente por escrito o en medio electrónico y contenga:

I. El nombre o razón social, domicilio, teléfono si lo tiene, del denunciante y, en su caso, de su representante legal;

II. Los actos, hechos u omisiones denunciados;

III. Los datos que permitan identificar al presunto infractor, y

IV. Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

No se admitirán a trámite denuncias notoriamente improcedentes o infundadas, aquéllas en las que se advierta mala fe, carencia de fundamento o inexistencia de petición, lo cual se notificará al denunciante.

ARTÍCULO 502. Las autoridades y servidores públicos involucrados en asuntos denunciados, o que por razón de sus funciones o actividades puedan proporcionar información pertinente, deberán cumplir en sus términos con las peticiones que la autoridad les formule en tal sentido.

Las autoridades y servidores públicos a los que se les solicite información o documentación que se estime con carácter reservado, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, lo comunicarán a la autoridad competente. En este supuesto, dicha autoridad deberá manejar la información proporcionada bajo la más estricta confidencialidad.

ARTÍCULO 503. Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que cause daños o efectos negativos al ordenamiento territorial, Asentamientos Humanos o al Desarrollo Urbano, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados, de conformidad con la legislación civil aplicable.

Cuando por infracción a las disposiciones de esta Ley, las leyes estatales, las normas oficiales mexicanas o a los programas de la materia se hubieren ocasionado daños o perjuicios, las personas interesadas podrán solicitar a la autoridad competente, la formulación de un dictamen técnico al respecto, el cual tendrá valor de prueba, en caso de ser presentado en juicio.

Toda persona que cause perjuicios o efectos negativos al ordenamiento territorial, a los Asentamientos Humanos, al Desarrollo Urbano o a sus infraestructuras, edificaciones e instalaciones, será responsable en términos del régimen de responsabilidades estatal, del Código Penal del Estado y estará obligada a la reparación de daños en los términos de dichas disposiciones y demás normatividad aplicable.

Capítulo II

Régimen Sancionatorio y de Nulidades

ARTÍCULO 504. La violación a esta Ley, a las leyes estatales en la materia y a los programas a que se refiere este ordenamiento, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad y sanciones, en los términos que establece la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado.

ARTÍCULO 505. No surtirán efectos los actos, convenios, contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta Ley, la legislación estatal en la materia y los programas a que se refiere este ordenamiento.

ARTÍCULO 506. Serán nulos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que:

I. Contravengan las disposiciones de los programas de Desarrollo Urbano en cualquiera de sus modalidades, así como a las Provisiones, Usos de suelo, Reservas o Destinos que establezcan;

II. No contengan las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la Acción Urbanística que proceda, y

III. Los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere el Artículo 226 de esta Ley.

La nulidad a que se refiere este artículo, será declarada por las autoridades competentes. Dicha nulidad podrá ser solicitada por la instancia de procuración de justicia mediante el ejercicio de la denuncia ciudadana o a través de los procedimientos administrativos regulados en la legislación del Estado.

ARTÍCULO 507. Los notarios y demás fedatarios públicos con facultades para ello, podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta Ley, la legislación estatal de Desarrollo Urbano y otras disposiciones jurídicas aplicables; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Así mismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar los programas a los que se refiere esta Ley, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de Área Urbanizable.

ARTÍCULO 508. No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en el Registro Público de la Propiedad, dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado; o en los catastros municipales, que no se ajuste a lo dispuesto en la legislación de Desarrollo Urbano y en los programas aplicables en la materia.

ARTÍCULO 509. Las inscripciones del Registros Público de la Propiedad, así como las cédulas de identificación catastral, deberán especificar en su contenido los datos precisos de la zonificación,

limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los programas de Desarrollo Urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

ARTÍCULO 510. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal sujetarán la ejecución de sus programas de inversión y de obra a las políticas de ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos y a los programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que establece esta Ley.

Capítulo III

Infracciones y Sanciones

ARTÍCULO 511. Las autoridades que expidan los programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los derivados de éstos, que no gestionen su inscripción; así como las y los jefes de las oficinas de registro que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia, serán sancionados conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 512. En el supuesto de que no se atiendan las disposiciones a que se refiere esta Ley, la Secretaría podrá hacer del conocimiento público su incumplimiento y, en su caso, aplicar las medidas correctivas que se hayan establecido en los convenios o acuerdos respectivos y que se deriven de las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 513. Quienes propicien o permitan la ocupación irregular de áreas y predios en los Centros de Población, autoricen indebidamente el Asentamiento Humano o construcción en zonas de riesgo, en polígonos de protección, salvaguarda y amortiguamiento en torno a la infraestructura o equipamientos de seguridad nacional o de protección en derechos de vía o zonas federales, o que no respeten la definición de Área Urbanizable contenida en este ordenamiento, se harán acreedores a las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables.

ARTÍCULO 514. Las autoridades de los tres órdenes de gobierno tendrán la obligación de resguardar los expedientes de las autorizaciones y procedimientos administrativos donde intervengan en materia del Desarrollo Urbano, así como proporcionar la información correspondiente a cualquier solicitante, con las reglas y salvaguardas de la legislación de transparencia y acceso a la información pública gubernamental.

ARTÍCULO 515. Las violaciones e incumplimiento de sus obligaciones, cometidas por parte de supervisores, inspectores, y o verificadores municipales de las obras de urbanización y edificación, que actúen por delegación de la autoridad municipal, serán sancionadas conforme a la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado.

En caso de reincidencia serán suspendidos de su cargo o cesados de las funciones, según la gravedad del caso y de acuerdo con la legislación aplicable. Las sanciones administrativas se aplicarán sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales en que hubieren incurrido.

ARTÍCULO 516. En caso de que se expidan licencias, permisos, autorizaciones o concesiones contraviniendo esta Ley, éstas serán nulas y los servidores públicos responsables serán sancionados conforme lo dispuesto en la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado y Municipios de San Luis Potosí.

Dicha nulidad deberá ser declarada por la autoridad jurisdiccional competente.

ARTÍCULO 517. Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los Notarios Públicos; autorizar o autenticar actos, convenios y contratos sin cumplir con lo dispuesto en la presente Ley

y sin contar con las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan conforme a esta Ley, sus reglamentos y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 518. Las sanciones administrativas aplicables a personas físicas o morales que agotado el procedimiento administrativo que contempla el Código Procesal Administrativo para el Estado, resulten responsables, podrán consistir en:

I. Amonestación verbal o escrita;

II. Suspensión de las obras cuando no se ajusten a los programas de desarrollo urbano y a los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación del proyecto de traza, de urbanización y licencia de obra, de acuerdo al tipo de fraccionamiento o desarrollo aprobado;

III. Clausura temporal, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, las obras y los servicios que se ejecuten en contravención de esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, cuando se carezca de lo siguiente:
a. La autorización de fraccionamiento.

b. La autorización de lotificación en los términos de esta Ley.

c. El permiso de preventa correspondiente.

O se ejecuten actos en contravención a las disposiciones de esta ley, que puedan ser subsanables;

IV. Clausura definitiva a quien:

a. Realice actos de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, y relotificaciones de terrenos, así como de desarrollos en régimen de propiedad en condominio, en predio ubicado en zona o área no permitida para tal efecto, de acuerdo a lo establecido en los programas de desarrollo urbano, o declaratorias de uso de suelo, destino y reservas territoriales que emita el Ayuntamiento.

b. Construya en contravención con el tipo de fraccionamiento o desarrollo autorizado por la autoridad municipal.

c. Incumpla los plazos y condiciones de las medidas de seguridad, impuestos por la autoridad.

d. Sea reincidente o incurra en desobediencia reiterada.

e. Realice cualquiera otro acto en contravención a las disposiciones de esta Ley, que sea de carácter irreparable;

V. Multa equivalente a uno y hasta veinte mil UMA, o de hasta el diez por ciento del valor comercial de los inmuebles. En caso de reincidencia la multa podrá duplicarse, y considerando la naturaleza y gravedad del asunto de que se trate podrá aplicarse la sanción que corresponda enumeradas en este artículo;

VI. Demolición total o parcial de las obras efectuadas en contravención a las disposiciones de esta Ley, y los Reglamentos Municipales aplicables; o los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que la misma establece;

VII. Suspensión hasta por tres meses o revocación de las concesiones, autorizaciones, permisos, licencias o constancias otorgadas;

VIII. Cancelación de las concesiones otorgadas, o suspensión temporal de las mismas hasta por tres meses para prestar el servicio público concesionado;

IX. Pérdida de los beneficios fiscales;

X. La intervención administrativa de la empresa concesionaria o desarrolladora inmobiliaria;

XI. La suspensión o cancelación del registro de profesionistas en los padrones de Directores responsables de obra o corresponsables correspondientes, cuando el responsable de la obra de que se trate reincida en el incumplimiento de las disposiciones jurídicas y técnicas aplicables en la materia;

XII. La prohibición de realizar determinados actos u obras, y

XIII. El arresto hasta por treinta y seis horas, una vez que se hayan agotado las demás medidas de apremio; cuando el responsable o propietario del lugar objeto de una visita de inspección, se niegue a facilitar el acceso o a proporcionar los informes que le sean solicitados por la autoridad municipal o el inspector correspondiente.

ARTÍCULO 519. Las sanciones referidas en el artículo inmediato anterior, podrán aplicarse de manera indistinta o simultánea y no necesariamente en su orden, conforme a los criterios que se señalan a continuación:

I. Para su aplicación, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia. Podrán imponerse al infractor, simultáneamente, las medidas de seguridad, las sanciones, así como el pago de la indemnización o la reparación del daño que correspondan, para lo cual se tomará en consideración la gravedad de la infracción, las particularidades del caso y las propias del infractor;

II. Los daños que ésta cause al desarrollo urbano y al ordenamiento ecológico, su impacto en la zona en que se ubique el inmueble objeto de la infracción, las condiciones económicas del infractor y la reincidencia, si la hubiere;

III. Cuando se imponga como sanción la suspensión de una obra, se ordenará al infractor que realice los actos o subsane las omisiones que motivaron la misma, fijando un plazo prudente para ello, a juicio de la autoridad competente, en la inteligencia de que dicha obra permanecerá suspendida hasta en tanto cumpla con lo ordenado;

IV. Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública, y

V. El plazo de caducidad para la aplicación de las sanciones será de cinco años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción.

ARTÍCULO 520. A quien que realice actos de promesa o traslativos de dominio de lotes o viviendas sin contar con la autorización correspondiente en términos de esta Ley, independientemente de las acciones legales que ejerzan el o los afectados, se le impondrá una multa de trescientos a quince mil días UMA.

ARTÍCULO 521. Serán nulos previa declaración judicial, todos los trámites administrativos o jurídicos que celebre el fraccionador, que tengan por objeto la venta de los lotes de un fraccionamiento, sin que previamente se hubieren satisfecho los requisitos que señala el artículo 479 de esta Ley y cuando no se hubieren concluido totalmente las obras de urbanización y que éstas no hayan sido aprobadas por el Ayuntamiento respectivo, en los términos de esta Ley.

ARTÍCULO 522. En el caso de que sea de estricta necesidad demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia, ni autorización, o en contravención a lo dispuesto por esta Ley, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios, fraccionadores, constructores o poseedores.

Tratándose de demolición total o parcial, suspensión o clausura temporal o definitiva, el personal encargado de ejecutarla, deberá levantar acta circunstanciada observando las formalidades establecidas para las inspecciones.

ARTÍCULO 523. Para la imposición de las sanciones administrativas se estará al procedimiento dispuesto en el Código Procesal Administrativo para el Estado de San Luis Potosí.

ARTÍCULO 524. Cuando el fraccionador incurra en violaciones graves o sustanciales al proyecto definitivo, el supervisor dará cuenta inmediata al Ayuntamiento de las irregularidades descubiertas, para que se apliquen las medidas de seguridad y/o sanciones correspondientes. En caso de que no se corrijan las violaciones en el plazo fijado, se hará efectiva la garantía o garantías a que se refiere esta Ley.

Tratándose de violaciones al proyecto definitivo, que no sean graves o sustanciales, se impondrá a los infractores una sanción entre cincuenta a cien días UMA**.**

ARTÍCULO 525. Será nula la subdivisión de lotes en fracciones menores a las señaladas en los programas de desarrollo urbano, o en las disposiciones legales correspondientes, según el caso, así como las operaciones de traslación de dominio que se hubieren realizado sobre dichas fracciones.

TÍTULO VIGÉSIMO CUARTO

NOTIFICACIONES, INSPECCIONES Y VERIFICACIONES, Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Capitulo Único

ARTÍCULO 526. La Secretaría, los ayuntamientos y demás autoridades a que se refiere esta Ley, en el ámbito de su competencia, tendrán a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente ordenamiento; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, determinar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan.

ARTÍCULO 527. Las autoridades administrativas estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, tendrán la facultad de ordenar visitas de inspección, verificación o supervisión a las obras en construcción de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones y relotificaciones de terrenos, así como en los desarrollos en régimen de propiedad en condominio para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, reglamentos, programas, acuerdos y demás disposiciones jurídicas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano para, en su caso, aplicar las medidas de seguridad, calificar las infracciones y responsabilidades e imponer las sanciones que correspondan.

Las autoridades competentes deberán ajustar sus notificaciones a lo dispuesto en el Código Procesal Administrativo para el Estado de San Luis Potosí. Las visitas de inspección y verificación se realizarán de conformidad con las disposiciones que señalan los artículos 196 al 203 y demás relativos del referido Código.

ARTÍCULO 528. La Secretaría y los ayuntamientos por conducto de la Dirección Municipal, o cualesquiera otra autoridad en el ámbito de su competencia, al tener conocimiento de la ejecución de construcciones, obras, acciones y servicios en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como de la construcción de fraccionamientos o condominios no autorizados, ordenarán la suspensión inmediata de las acciones y obras, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas en que hubiera incurrido la persona física o moral, pública o privada, que las hubiera ejecutado.

ARTÍCULO 529. En los fraccionamientos o condominios en que se vendan lotes, se realicen edificaciones, se abran calles o ejecuten obras de urbanización sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente, el ayuntamiento respectivo, al tener conocimiento de lo anterior, procederá de la siguiente forma:

I. Ordenará la inmediata suspensión de las obras e instalaciones de que se trate;

II. Impondrá al fraccionador o promotor una multa del cinco al veinte por ciento del valor total que hubiere correspondido a la urbanización del fraccionamiento, sin perjuicio de obligarlo a demoler por su cuenta, una vez agotado el procedimiento que se establece en esta Ley para ello, las obras e instalaciones que hubiere realizado;

III. Deberá indemnizar a los afectados en los términos de la legislación aplicable;

IV. Fijará al responsable un plazo no mayor de quince días hábiles para que informe a la autoridad municipal, sobre la venta de lotes o predios que haya efectuado y sobre el estado que guarden las obras de urbanización del fraccionamiento o condominio;

V. Hará del conocimiento público que el fraccionamiento o condominios de que se trata se llevó a cabo sin autorización oficial, mediante avisos y publicaciones que por tres ocasiones consecutivas y con cargo al propietario o responsable del fraccionamiento o condominio, y

VI. Ordenará demoler, si el propietario o responsable no cumpliere con lo dispuesto en la fracción anterior, las obras e instalaciones realizadas, con cargo al infractor una vez agotado el procedimiento establecido en esta Ley.

ARTÍCULO 530. Si el Ayuntamiento respectivo considera que el fraccionamiento o condominio llevado a cabo sin su autorización, es factible de realizar dada su ubicación, de acuerdo a lo establecido en los programas de desarrollo urbano y demás regulaciones aplicables, el fraccionador o promotor, previo pago de la multa a que se refiere la fracción II del artículo anterior y sin perjuicio de las demás responsabilidades y sanciones civiles y penales que procedan, podrán iniciar los trámites para la autorización del fraccionamiento o condominio por regularización en la forma prevista en esta Ley, sin perjuicio de demoler o inhabilitar las obras o instalaciones que no concuerden con las especificaciones relativas, o de reubicar las edificaciones realizadas conforme al proyecto que se apruebe.

ARTÍCULO 531. En contra de los actos o resoluciones que dicten o ejecuten las autoridades administrativas del Estado o de los municipios en materia de esta Ley, de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables, los interesados afectados podrán interponer el recurso que establece el Código Procesal

Administrativo del Estado, o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa, de conformidad con lo previsto en dicho Ordenamiento.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO. Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado "Plan de San Luis".

SEGUNDO. A la entrada en vigor del presente Decreto, se abroga la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, publicada en el Periódico Oficial del Estado con fecha 7 de octubre del año 2000; además, se derogan todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

TERCERO. El Congreso del Estado deberá armonizar las leyes estatales relacionadas con las materias que regula la presente Ley, entre otros, la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí; la Ley de Transporte Público del Estado de San Luis Potosí; la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de San Luis Potosí; la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de San Luis Potosí; el Código Penal del Estado de San Luis Potosí, y demás que resulten necesarias, dentro del año siguiente a la entrada en vigor de este Decreto.

CUARTO. Dentro del plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, los ayuntamientos deberán adecuar todas las disposiciones reglamentarias relacionadas con los contenidos de este Decreto; aquellos con una población de cuarenta mil habitantes o más, deberán de expedirlos dentro de los ciento ochenta días siguientes a la entrada en vigor de este Ordenamiento.

La Secretaría deberá asesorar a los ayuntamientos en la elaboración de sus reglamentos, cuando éstos así lo soliciten, y emitirá su opinión sobre los anteproyectos que se le presenten.

QUINTO. Los Municipios del Estado que no cuenten con reglamentos de construcción, aplicarán en tanto los expiden, las disposiciones de esta Ley y el Reglamento de Construcción del Municipio de la región de Estado a la cual pertenecen, de acuerdo a lo siguiente:

I. Los municipios de la región Centro podrán utilizar el de San Luis Potosí, Soledad de Graciano Sánchez, Mexquitic de Carmona o Villa de Reyes;

II. Los municipios de la región Altiplano podrán utilizar el de Matehuala;

III. Los municipios de la región Media podrán utilizar el de Rioverde o Ciudad Fernández, y

IV. Los municipios de la región Huasteca podrán utilizar el de Ciudad Valles, Tamazunchale, Aquismón, Ébano o Xilitla.

Para su aplicación, los municipios que adopten el Reglamento de Construcción de otro municipio conforme a lo anterior, deberán hacerlo por acuerdo formal de Cabildo y remitir dicho acuerdo para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, "Plan de San Luis", debiendo determinar en el mismo su entrada en vigor.

SEXTO. En tanto no se expidan los reglamentos, acuerdos y demás disposiciones administrativas correspondientes, continuarán aplicándose, en lo que no se oponga a esta Ley, las disposiciones reglamentarias y administrativas vigentes a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto.

SÉPTIMO. Dentro del término que señala el Transitorio Quinto de la Ley General, el Estado y los Municipios deberán formular o adecuar sus respectivos programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los demás que establece este Ordenamiento, incluyendo todos los nuevos instrumentos de gestión, incluidos de manera primordial los instrumentos de participación democrática y ciudadana contenidos en esta Ley.

En tanto, o vencido dicho término, los municipios que no cuenten con los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Programas de Centros de Población actualizados conforme a las disposiciones de esta Ley, deberán aplicar las disposiciones de la misma, y dichos programas sólo continuarán aplicándose en lo que no contravengan a este Ordenamiento.

El Instituto Registral y Catastral del Estado estará a lo señalado en los artículos 93, 117 y 508 de la presente Ley, una vez que sean adecuados los programas mencionados en el párrafo anterior.

OCTAVO. Los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano estatal y municipales, así como los que de ellos deriven, que se encuentren en proceso de autorización a la entrada en vigor de la presente Ley, deberán actualizarse conforme a las disposiciones de este Ordenamiento, reponiéndose en su caso el proceso, así como someterse al proceso de consulta ciudadana, estando obligados a hacer públicos en términos de lo dispuesto en esta Ley, el total de los documentos que los comprendan.

NOVENO. Dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigor de este Decreto, la Secretaría en coordinación con el Instituto Registral y Catastral del Estado, creará e iniciará las operaciones del Sistema de Información Territorial y Urbano de acuerdo a los artículos 431 y 432 de la Ley que se expide.

DÉCIMO. Las erogaciones que se generen con motivo de la entrada en vigor del presente Decreto para la Secretaría, se cubrirán con cargo a su presupuesto para el ejercicio fiscal 2018 y los subsecuentes.

El Gobierno del Estado deberá realizar las previsiones y adecuaciones presupuestales necesarias para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el presente Decreto; al efecto, se faculta al Ejecutivo del Estado a realizar las ampliaciones y ajustes presupuestales que se requieran para ese fin.

DÉCIMO PRIMERO. Los recursos y demás trámites que se encuentren en curso a la entrada en vigor de este Decreto, se resolverán conforme a las disposiciones vigentes al momento de su inicio. Los asuntos relacionados con autorizaciones, licencias, procedimientos y constancias de compatibilidad, recursos y demás que se encuentren en trámite y pendientes de resolución administrativa o técnica, seguirán tramitándose hasta su conclusión conforme a las normas vigentes al momento de su inicio.

DÉCIMO SEGUNDO. Las autoridades municipales en el ámbito de su competencia, tendrán la obligación de vigilar, denunciar y, en su caso, detener la construcción o conformación de fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, fusiones, modificaciones y desarrollos en condominio, que contravengan la presente Ley.

DÉCIMO TERCERO. Se reconoce plena validez a las autorizaciones y constancias de compatibilidad legalmente expedidas con base en la legislación que se abroga y deroga, durante la vigencia que le corresponda.

DÉCIMO CUARTO. Las autoridades municipales en el ámbito de su competencia, podrán implementar programas de regularización de aquellos fraccionamientos que ya estén edificados.

DÉCIMO QUINTO. El Ejecutivo del Estado deberá revisar y evaluar el cumplimiento de la Estrategia Nacional y de la Agenda Urbana ONU-Hábitat, en el Estado, e informar de manera específica y por escrito al Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Urbano, así como al Congreso del Estado sobre los avances y logros alcanzados, dentro de los trescientos sesenta y cinco días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, e incluir en los informes de gobierno subsecuentes los avances en las mismas.

DÉCIMO SEXTO. Dentro del plazo de dos años contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el titular del Ejecutivo del Estado deberá crear y poner en operación el Instituto Estatal de Planeación, así como la Procuraduría Urbana, conforme a las disposiciones de la presente Ley.

DÉCIMO SÉPTIMO. La Secretaría deberá instalar la Comisión de Acreditación de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, dentro de los sesenta días siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

DÉCIMO OCTAVO. Los registros de los Directores Responsables de Obra que a la fecha de entrada en vigor de este Decreto, se encuentren vigentes ante los municipios, tendrán plena validez hasta su vencimiento; para su refrendo, deberán cumplir las disposiciones que establece la presente Ley y acreditar los requisitos que la misma establece para dicho propósito.

Lo tendrá entendido el Ejecutivo del Estado, lo hará publicar, circular y obedecer.

D A D O en el salón de sesiones “Ponciano Arriaga Leija” del Honorable Congreso del Estado, el doce de julio de dos mil dieciocho.

Por la Directiva. Presidente, Legislador Fernando Chávez Méndez; Primera Secretaria, Legisladora Esther Angélica Martínez Cárdenas; Segundo Secretario, Legislador Eduardo Guillén Martell (rúbricas)

Por tanto mando se cumpla y ejecute el presente Decreto y que todas las autoridades lo hagan cumplir y guardar y al efecto se imprima, publique y circule a quienes corresponda

D A D O en el Palacio de Gobierno, sede del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, el día dieciséis del mes de julio del año dos mil dieciocho.

El Gobernador Constitucional del Estado

Juan Manuel Carreras López

El Secretario General de Gobierno

Alejandro Leal Tovias

N. DE E. A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.

P.O. 22 DE MARZO DE 2019

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.

P.O. 05 DE AGOSTO DE 2019

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.

P.O. 03 DE OCTUBRE DE 2019

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.

P.O. 14 DE ABRIL DE 2020

PRIMERO. Este presente 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.

P.O. 25 DE JUNIO DE 2020

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.

P.O. 16 DE JULIO DE 2020

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.

P.O. 30 DE NOVIEMBRE DE 2020-I

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.

P.O. 30 DE NOVIEMBRE DE 2020-II

PRIMERO. Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "Plan de San Luis".

SEGUNDO. Se derogan las disposiciones que se opongan a lo establecido por el presente Decreto.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS

INFORMATICA LEGISLATIVA

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

Fecha de Aprobación	12 DE JULIO DE 2018
Fecha de Promulgación	16 DE JULIO DE 2018
Fecha de Publicación	17 DE JULIO DE 2018
Fecha Ultima Reforma	30 DE NOVIEMBRE DE 2020

Estimado Usuario:
La edición de las disposiciones jurídicas del ámbito Federal o Estatal, en medios electrónicos no representa una versión oficial, ya que de acuerdo al artículo 3º del Código Civil Federal; los artículos 2º, 3º, 4º y 8º de la Ley del Diario Oficial de la Federación; los artículos 3º, 4º y 5º de la Ley del Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí; y el artículo 2º del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, las únicas publicaciones que dan validez jurídica a una norma es el propio Diario Oficial de la Federación, la Gaceta Oficial del Distrito Federal o los Periódicos Oficiales Estatales, en este caso el Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

ULTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIODICO OFICIAL: EL LUNES 30 DE NOVIEMBRE DE 2020.

Ley publicada en la Edición Extraordinaria del Periódico Oficial, el martes 17 de Julio de 2018.

LIC. JUAN MANUEL CARRERAS LOPEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, a sus habitantes sabed:

Que la Sexagésima Primera Legislatura Constitucional del Estado se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO 1017

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el pasado 28 de noviembre de 2016, ordena en su artículo tercero transitorio lo siguiente:

"TERCERO. En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las autoridades de los tres órdenes de gobierno deberán crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento.

"En el caso de la Ciudad de México, la Legislatura de la Ciudad de México, las autoridades del gobierno central y de las Demarcaciones Territoriales correspondientes, deberán efectuar las adecuaciones legislativas y reglamentarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con las disposiciones de la Constitución de la Ciudad de México una vez que entren en vigor."

Es así que con el propósito de armonizar la legislación estatal con la Ley General referida, y en cumplimiento de lo ordenado por la misma, se expide esta nueva Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, que abroga la vigente Ley de Desarrollo Urbano del Estado, 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 urbanización.

Esta Ley impulsa nuevas condiciones de gobernanza y coordinación entre los distintos órdenes de gobierno, con especial énfasis en la participación social, particularmente en zonas metropolitanas; formula y adecúa los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano. Asimismo, regula el control, vigilancia, autorización y regularización de las acciones urbanísticas, entendidas éstas como los fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y

modificaciones de los inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, en virtud de que son parte fundamental para el crecimiento organizado del territorio de nuestro Estado.

Esta nueva Ley tiene como antecedentes, en el ámbito federal, la expedición de la Ley General de Asentamientos Humanos del 26 mayo de 1976; las modificaciones al artículo 115 Constitucional en materia municipal de 1982; la segunda Ley General de Asentamientos Humanos del 21 julio de 1993; y la precitada Ley General del 28 de noviembre de 2016; y en el ámbito estatal, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de San Luis Potosí del 15 de febrero de 1977; la Ley de Fraccionamientos y Subdivisión de Inmuebles del Estado de San Luis Potosí del 5 abril de 1983; el Código Ecológico y Urbano del Estado de San Luis Potosí del 3 julio de 1990; la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí del 7 octubre de 2000; y la última reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del 3 noviembre de 2016.

En la presente Ley y, de acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, destacan como objetivos generales: consolidar la rectoría del Estado en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano fortaleciendo el marco jurídico, bases, criterios, normas y lineamientos; crear las condiciones para que el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, la gestión integral del riesgo y la gobernanza de las zonas metropolitanas y demás temas asociados al territorio, tengan una visión armónica en los tres órdenes de gobierno, para la ejecución de las políticas nacionales; y establecer nuevas bases institucionales para el uso y aprovechamiento del territorio, así como dotar de instrumentos y herramientas a los gobiernos para conducir los procesos urbanos.

Esta Ley tiene un conjunto de principios que son los que rigen su contenido: el derecho a la ciudad, principio rector del ordenamiento, que busca garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centros de población, conurbaciones metropolitanas, zonas con valores históricos y culturales, centros históricos, así como los asentamientos denominados como pueblos mágicos, por declaratoria del Gobierno de la República, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos; la accesibilidad y conectividad urbana, a través de una eficiente movilidad urbana; un patrón coherente de redes viales y la flexibilidad de usos del suelo; la competitividad y eficiencia de las ciudades; el posicionamiento de las ciudades en el entorno socioeconómico; la mejora en la competitividad local y regional y en los retos ambientales sostenibles; el derecho a la propiedad urbana; los derechos y obligaciones de los propietarios, y el predominio del interés público en el aprovechamiento del territorio.

San Luis Potosí ha recuperado su dinámica de desarrollo económico, acelerándose con ello, especialmente, el proceso de urbanización y de crecimiento demográfico de las zonas metropolitanas de San Luis Potosí-Soledad de Graciano Sánchez, y Rioverde-Ciudad Fernández, así como de las principales cabeceras municipales de la Entidad con mayor grado de urbanización.

El reto ahora, para que la Entidad mantenga un liderazgo económico, que posibilite incrementar la captación de inversiones externas y locales generadoras de empleo, es propiciar condiciones e intensificar la aplicación de políticas públicas que permitan garantizar la calidad de vida de sus habitantes y de las migraciones venideras, en congruencia con un desarrollo regional, urbano, ambiental y social equitativo y equilibrado. El bienestar social y el progreso económico, requieren con prioridad y oportunidad, de la regulación eficiente y sostenible del desarrollo urbano de los centros de población del Estado, a fin de que con oportunidad y suficiencia se proyecte y construya la vivienda, infraestructura y equipamiento urbano, así como que se presten adecuadamente los servicios públicos que demandan la población y las actividades productivas.

Este nuevo Ordenamiento contiene en consecuencia normas que impulsarán el desarrollo local a la par del crecimiento económico y cambio estructural, la utilización de recursos endógenos, así como la mejora sociocultural, calidad y equilibrio espacial.

Con el mismo propósito se sientan las bases que generen condiciones para una mejor habitabilidad urbana con vida digna, y que propicie mayores oportunidades para el desarrollo de sus habitantes, así como una nueva visión sobre la movilidad urbana, a través de un sistema de movilidad intermodal que propicie el efectivo desplazamiento de bienes y personas, considerando a las personas como el eje y el objeto de la misma.

La participación social en la planeación de las ciudades y el territorio, y en derecho para la vinculación y apropiación de los habitantes, son un eje estratégico que garantiza la inclusión de las necesidades, la pluralidad de propuestas y visión social.

La resiliencia de las ciudades, entendida como la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una acertada protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos, así como la detección, prevención y atención de dichos riesgos urbanos, la protección frente a riesgos naturales y antropogénicos, y la prohibición de la ocupación en zonas de riesgo; la sostenibilidad ambiental, la preservación del entorno natural y el uso racional de recursos renovables y no renovables, son sin duda materia fundamental de esta Ley.

Los desastres naturales, como incendios, terremotos e inundaciones, y los problemas que pueden presentar ciertos sistemas, como el de agua potable y el de movilidad urbana, son algunas de las crisis a las que se pueden enfrentar las ciudades, además de sequías y huracanes que obligan a las comunidades a desarrollar estrategias para recomponerse luego de las catástrofes, y para revertir las pérdidas y deterioros.

De esta forma, las urbes resilientes cuentan con sistemas públicos, prácticas sostenibles y desarrollan procesos de gestión para la prevención de riesgos ante desastres y adaptación al cambio climático. Es así que este concepto de resiliencia, adopta como uno de sus elementos fundamentales, al de sustentabilidad o sostenibilidad urbana, y tiene como enfoque enfrentarse a los retos a nivel global, como urbanización, cambio climático y urbanización. El concepto integrado de resiliencia cuenta con importante componente de participación local, comunitaria y sociedad civil. Teniendo como pilares fundamentales el manejo de riesgo, la adaptación de largo plazo y mitigación para prevenir. También se incorpora un sistema de planeación integral basada en una metodología de diseño de proceso, fundamentada en predicciones de escenarios futuros, y conectada a la planificación urbana.

Por otra parte, esta nueva Ley establece políticas: en materia de ordenamiento territorial, de protección, restauración, preservación para el mejor aprovechamiento del territorio y sus recursos; en materia de desarrollo urbano, de control, impulso, consolidación y arraigo a los centros de población; y de crecimiento, conservación y mejoramiento a los sectores urbanos de dichos centros de población.

El Sistema Estatal de Planeación de los Asentamientos Humanos requiere de nuevos instrumentos de gestión y participación social que, en su conjunto, establezcan las bases de una nueva gobernanza metropolitana: criterios para la delimitación y caracterización de las zonas metropolitanas; en su contenido la forma y procedimientos para que, de acuerdo a sus atribuciones, la Federación, el Estado y los municipios se coordinen en la planeación y gestión metropolitana; de igual manera en la definición de las materias de interés metropolitano, y de los mecanismos para la participación social en la formulación, seguimiento y evaluación de programas.

Para fortalecer este Sistema Estatal de Planeación de los Asentamientos Humanos, se detalla un nuevo modelo de urbanización que tiene como propósito definir las prioridades de desarrollo del Estado, que promuevan el desarrollo urbano y metropolitano; de igual manera los alcances,

instrumentos y contenidos de los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y de zonas metropolitanas. Se establece la jerarquía, articulación y coherencia obligatoria, entre los referidos programas, así como mediante la formulación de dictámenes de congruencia a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Estado.

Derivado de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se incluyen principios que orientarán el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano; definición y alcances de los Programas de Conurbación y Zona Metropolitana, su administración, y la coordinación de las diversas autoridades para la elaboración y ejecución de las estrategias; medidas de seguridad necesarias para evitar y mitigar riesgos urbanos y naturales, así como las acciones para la resiliencia urbana, y políticas para la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público; así como para asegurar la libre movilidad de las personas.

De igual manera como aportaciones locales: la formulación de esquemas de desarrollo urbano para los municipios con poca población y baja dinámica urbana; la definición de las diferentes tipologías de zonificaciones del territorio y su aplicación en los Programas de Desarrollo Urbano según su alcance; y el fomento a la participación social, a través de los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda y, en su caso, de los Consejos Consultivos de Desarrollo Metropolitano y Zona Conurbada, y Consejos de Centros Históricos, como órganos auxiliares de los ayuntamientos.

Esta Ley, respetuosa de la autonomía municipal, establece disposiciones de carácter general, y corresponderá a los ayuntamientos proponer y expedir con base en ella, sus propios reglamentos; no obstante, establece bases generales en materia de características de los fraccionamientos, construcción, densidades, vialidades y demás normas que deberán aplicar los municipios que no cuenten con sus respectivos programas de desarrollo urbano, programas de centro de población o programas parciales, a fin de que puedan operar en estas materias.

Este nuevo Ordenamiento estipula las bases para el otorgamiento de licencias de uso del suelo y de construcción; determina la superficie de lotes para el desarrollo de viviendas; protege y preserva el medio ambiente; promueve la donación de manera proporcional al tamaño del fraccionamiento para destinarla para áreas verdes y al equipamiento necesario de la zona; protege a los ciudadanos estableciendo garantías por parte de los fraccionadores, al tiempo que otorga certidumbre a los fraccionadores y ciudadanos en general, al establecer requisitos y procedimientos claros y precisos.

Esta nueva Norma se estructura bajo el siguiente esquema general: disposiciones generales, objeto y principios, causas de utilidad pública; concurrencia y coordinación de autoridades; órganos deliberativos y auxiliares; Sistema Estatal de Planeación para el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano y Metropolitano, que incluye la gobernanza metropolitana; regulaciones de la propiedad; resiliencia urbana y prevención de riesgos; movilidad urbana; instrumentos normativos y de control; gestión e instrumentos de suelo para el desarrollo urbano; instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano; instrumentos de participación democrática y transparencia; financiamiento al desarrollo urbano; fomento al desarrollo urbano; denuncia ciudadana; sanciones y nulidades; notificaciones, inspecciones y verificaciones, y de los medios de impugnación. En la parte operativa se regulan los actos relacionados con el fraccionamiento de inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, e integra glosario de términos, precisando su ámbito de aplicación; se determina la concurrencia y las autoridades competentes, establece sus atribuciones, especificando las funciones y obligaciones de los ayuntamientos; asimismo, destaca la coordinación, apoyo y asesoría que corresponde al Estado hacia los municipios que lo soliciten, para la elaboración de sus reglamentos.

En términos de lo dispuesto por la Ley General, se establecen en esta Ley los órganos auxiliares de coordinación, entre los que se encuentran, el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y

Desarrollo Urbano; los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda; las Comisiones Metropolitanas y de Conurbación; el Instituto de Planeación del Estado; los institutos municipales de planeación, el Instituto Catastral y Registral del Estado, los Sistemas Estatal y Municipal de Protección Civil; la Comisión Estatal de Agua; y los Organismos Operadores de Agua; todos ellos, dada la naturaleza de sus funciones, realizarán sus dictámenes, resoluciones u opiniones conforme a su competencia, los que serán de gran importancia y trascendencia para otorgar o negar las licencias y autorizaciones que establece la ley.

Asimismo, para apoyar a las personas afectadas por el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, se crea la Procuraduría Urbana, encargada de prestar asesoría y acompañamiento a las y los ciudadanos o personas morales que se vean afectadas con motivo del desarrollo urbano, o por resoluciones de autoridades que violen en su perjuicio, las disposiciones de esta Ley.

En este Ordenamiento se regula además, la gestión urbanística de los actos o actividades tendentes al uso y aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables de un centro de población; la Licencia de Uso del Suelo es el documento que certifica que la acción, obra, inversión o servicio que se pretenda realizar es compatible con la legislación y los programas de ordenamiento del territorial y desarrollo urbano, señalando las limitaciones, restricciones, afectaciones, características y aprovechamientos de las áreas o predio materia de la misma.

Los estudios de impacto urbano, vial, ambiental y de imagen urbana, son aquellos que se requieren en los casos que prevén la presente Ley, la Ley Ambiental del Estado, y los demás ordenamientos aplicables. Se establecen las normas generales de construcción, diseño, infraestructura y sustentabilidad a las que deben ajustarse las obras por realizarse. Respecto a las vías públicas, se caracteriza cada una de ellas, y se establecen las normas básicas para su construcción.

En cuanto a la función pericial urbanística y de supervisión de las obras, de acuerdo a lo que señala la presente Ley, compete a los ayuntamientos organizar, llevar y actualizar el Registro Municipal de Directores Responsables de Obras, y Corresponsables; rehabilitación y restauración para dar cuenta de su idoneidad; se crea una Comisión Estatal de Acreditación, Evaluación y Certificación de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, integrada de manera plural por dependencias estatales, por los municipios representados, a través de las cuatro regiones del Estado, y por los Colegios de profesionistas y Cámaras relacionados con la materia, que tendrá por objeto la capacitación, a través de los Colegios de Profesionistas, de la experiencia y conocimiento de las personas físicas profesionales del ramo de la construcción, así como de su acreditación ante los municipios de los nuevos Directores Responsables de Obra y Corresponsables; dicha información se integrará en un Padrón Estatal de Directores Responsables de Obras y Corresponsables.

Por lo que toca a los fraccionamientos se determinan las normas generales para su autorización, clasificación, tipo y características de cada uno de ellos, y se les clasifica. En este apartado se incluyen los cuadros con las especificaciones para cada una de las clases de fraccionamientos, que deberán aplicar sólo aquellos municipios que carezcan de programas de desarrollo urbano de centros de población.

Se regulan así mismo las autorizaciones de las subdivisiones, fusiones, relotificaciones y cambios de intensidad en el uso habitacional de los predios, cualquiera que sea su extensión. Se suprime el doble requerimiento de donaciones en los desarrollos inmobiliarios que deriven de subdivisiones, fraccionamientos y/o condominios. Igualmente, los desarrollos en condominio, los requisitos para su aprobación, así como su ubicación, instalaciones, servicios, áreas de donación, espacios libres, zonas comerciales y demás requerimientos propios de los mismos; los define como al conjunto de departamentos, viviendas, locales y naves de un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovecharse independientemente, por tener una salida propia de

elementos comunes a la vía pública, pertenecientes a distintos propietarios, los cuales tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su área privativa, y de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesario para un adecuado uso. Los clasifica en Habitacional, Comercial, Industrial, y Mixto; y de acuerdo a su tipo de construcción, en condominio vertical, condominio horizontal, y condominio mixto.

Se establecen disposiciones comunes a fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, las normas técnicas del proyecto, áreas de donación; sistemas de agua potable alcantarillado y drenaje, e infraestructura.

En relación con la autorización de los fraccionamientos, se establecen los requisitos, y procedimiento para su autorización, sus modificaciones, garantías, su tramitación, y la cesión de derechos y obligaciones. Se dispone que la autorización municipal de los fraccionamientos y condominios debe otorgarse por la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano o su equivalente, contando con el apoyo de una mesa de dictaminación de proyectos, como órgano auxiliar del ayuntamiento de carácter técnico y colegiado, con objeto de dar transparencia y despolitizar las autorizaciones, evitando abusos de autoridad o corrupción. Igualmente se establecen las condiciones, para mejorar la calidad de vida y las condiciones de habitabilidad de los beneficiarios con ingresos menores a uno y medio salarios mínimos, que no cuentan con INFONAVIT, FOVISSSTE o no son sujetos de crédito en la Banca o en organismos públicos de vivienda; y se determina que únicamente se podrá autorizar la urbanización progresiva en los fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social, para impedir la defraudación de los adquirentes de lotes, pero aclarando que, en este tipo de desarrollos inmobiliarios, podrán participar los particulares o empresas sociales, en coordinación con una autoridad u organismo público de vivienda o de desarrollo urbano, previo estudio socioeconómico del caso, ajustándose a los lineamientos previstos en los programas de desarrollo urbano, y garantizando fehacientemente la ejecución de las obras mínimas de urbanización que se requieran en la autorización respectiva.

Se consignan las bases normativas para promover por cuestiones de redensificación y sustentabilidad urbana, el aprovechamiento óptimo de infraestructura, equipamiento y servicios, seguridad y diseño, la edificación de vivienda multifamiliar o en edificios en los diversos tipos de fraccionamientos habitacionales en las zonas que se señalen en la autorización, y en los porcentajes de superficie vendible que procedan, tomando en cuenta las densidades de población y construcción, así como la suficiente y adecuada prestación de servicios urbanos; al tiempo que de acuerdo a la política nacional en la materia, se genera el enlace con la Ley Federal de Vivienda, a fin de buscar que las ciudades se redensifiquen y crezcan sin generar la expansión que tradicionalmente no ha permitido la adecuada prestación de los servicios públicos municipales.

Se incluye también la regulación relativa a la urbanización, supervisión y prestación de servicios en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales; sobre las obras de urbanización señala que los fraccionamientos deben contar con dichas obras, de conformidad con lo que a cada autoridad corresponda; igualmente se establece la supervisión de las obras de urbanización por parte de los ayuntamientos, a fin de garantizar que se cumplan las especificaciones técnicas del proyecto, así como con la calidad de los materiales, obras y servicios, y requisitos de seguridad que corresponde; y se disponen las reglas para su dictaminación y conclusión. Finalmente, se señala lo relativo a los servicios mínimos con que deberán contar, y se regula su prestación.

Se determinan los derechos y obligaciones del fraccionador, y de los propietarios de lotes y, al efecto señala que éstos deberán sujetarse estrictamente a las normas aplicables en la materia, observándose, en todo caso, las limitaciones de dominio, servidumbres, uso de suelo y características especiales de arquitectura y ornato, así como las restricciones propias del fraccionamiento a que se refiere la presente Ley.

Igualmente se contemplan disposiciones sobre la venta, escrituración pública y registro de los fraccionamientos, condominios y demás desarrollos inmobiliarios, con el propósito de garantizar la certeza y seguridad jurídica de los adquirentes, e impulsar la inversión y el desarrollo inmobiliario. La escrituración y registro, responsabiliza a los Notarios Públicos para autorizar o autenticar actos, convenios y contratos para que verifiquen que cuentan con las constancias, autorizaciones, permisos y licencias que las autoridades competentes expidan conforme a la Ley y sus disposiciones reglamentarias.

Se regula la municipalización de los fraccionamientos, señalando que el fraccionador queda sujeto en todo momento a la obligación de municipalizar las obras de urbanización, según el proyecto definitivo autorizado, comprendiendo la entrega recepción final de un fraccionamiento al municipio, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos, y de las obras de urbanización comprendidas en las áreas de dominio público del fraccionamiento, para que puedan operar los servicios públicos.

Se incorporan en este ordenamiento, las medidas de seguridad y las sanciones, y se establecen como medidas preventivas, desde una visita de inspección a los fraccionamientos, sus subdivisiones, fusiones y relotificación de terrenos, así como en los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, con la finalidad de vigilar y constatar que se cumpla con las disposiciones previstas en la ley, así como la suspensión de obras, servicios y actividades; la clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras; la desocupación o desalojo de inmuebles, hasta la demolición de construcciones, todas ellas dirigidas a evitar daños inminentes de difícil reposición, que puedan causar las instalaciones, las construcciones, las obras y acciones, tanto públicas como privadas, que originen perjuicio al interés social o contravengan disposiciones de orden público, respetando en todo momento los principios de legalidad.

Se determinan sanciones acordes a las infracciones cometidas, a fin de que la autoridad pueda hacer valer sus determinaciones legales, y resarcir el daño ocasionado por la conducta transgresora de la ley. Igualmente se establecen responsabilidades para los servidores públicos y los Notarios Públicos, previendo la responsabilidad solidaria de los daños y perjuicios que se causen por la violación de las disposiciones de esta Ley.

Así mismo, en relación con las notificaciones y recursos, se hace la remisión en ambos temas al Código Procesal Administrativo del Estado de San Luis Potosí.

Por último, es capital destacar la participación de los Colegios de Profesionistas del ramo, las Cámaras, Consejos de Centros Históricos, las instituciones académicas y demás entes de la sociedad civil que conforman el FORO “PENSAR NUESTRA CIUDAD”, quienes realizaron muy importantes y valiosas aportaciones para la expedición de esta Ley, enriqueciéndola con su visión social, técnica, y de derechos humanos; así como la experiencia y aportaciones del Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de San Luis Potosí.

Esta nueva Ley Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, propiciará un crecimiento planeado, ordenado, sostenible, resiliente, equilibrado, con mayor participación social, movilidad adecuada y que atienda a las necesidades primordiales de la sociedad, y coloque el bienestar de las personas y a los derechos humanos que rigen en esta materia, como su objeto primordial.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ

ARTÍCULO 133. Los usos y destinos del suelo que generan un impacto urbano significativo, así como los corredores urbanos, fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, y el equipamiento urbano básico de los centros de población, deberán incluirse en los aprovechamientos que se especifiquen en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables, señalando sus características, restricciones, lineamientos de operación y sus condicionamientos de edificación, urbanización, ubicación, aprovechamiento y funcionamiento.

ARTÍCULO 134. Las edificaciones que tengan más de cuatro niveles, cualquiera que sea su uso y destino, solo se autorizarán en las zonas en que así se encuentren permitidos conforme a los programas de desarrollo urbano de centros de población y los que deriven de los mismos. En los casos en que dicha previsión no se incluya en los programas antes señalados, o no se cuente con los mismos, previo a su autorización se deberá presentar un estudio de imagen e impacto urbano emitido por un especialista en la materia; dicho estudio deberá ser validado de manera fundada por la Dirección Municipal.

ARTÍCULO 135. Para modificar el uso o destino del suelo establecido en la zonificación secundaria, deberán modificarse o actualizarse los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, o programa de desarrollo urbano de centro de población según sea el caso, de acuerdo al procedimiento dispuesto, en el artículo 69 de esta Ley.

La modificación deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado y en la Gaceta Municipal e insertarse en la licencia de uso de suelo que expida la Dirección Municipal. Todo cambio de uso o destino del suelo de la zonificación secundaria que se otorgue sin estos requisitos será nulo de pleno derecho y la autoridad que lo permita será responsable en los términos previstos en esta Ley y las demás leyes aplicables.

ARTÍCULO 136. Las licencias de uso de suelo y las licencias de construcción y funcionamiento de establecimientos, de conformidad con lo previsto en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables, para la ubicación y operación de las estaciones de servicios denominadas gasolineras y de establecimientos dedicados al almacenamiento, manejo, expendio o distribución de gas y/o gasolina, sólo podrán otorgarse en predios localizados sobre autopistas, carreteras o libramientos, así como, sobre las vialidades regionales, primarias o secundarias de los centros de población de acuerdo con la zonificación derivada de dichos programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, quedando estrictamente prohibido ubicarlas en vialidades o calles locales cerradas.

Las licencias municipales a que se refiere el párrafo anterior, sólo podrán ser concedidas cuando concurran los requisitos que consigna la Norma Técnica Estatal NTE.SLP.ES.003/2008, que establece las especificaciones de protección ambiental para el diseño, construcción, operación, seguridad y mantenimiento de los diferentes tipos de estaciones de servicios y estaciones de autoconsumo, así como las normas oficiales mexicanas que establezcan las especificaciones, parámetros y requisitos técnicos mínimos de seguridad industrial y operativa, y protección ambiental que se deben cumplir en el diseño, construcción, mantenimiento y operación de estaciones de servicio de fin específico y asociadas a la actividad de Expendio en su modalidad de Estación de Servicio para Autoconsumo para gasolinas y diésel.

ARTÍCULO 137. La determinación de los destinos en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano contendrá la delimitación precisa de las zonas, áreas o predios de que se trate, así como la descripción del fin o aprovechamiento público a que éstos prevean dedicarse.

ARTÍCULO 138. Una vez que conforme a un programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano se hayan determinado los destinos y éste se encuentre publicado e inscrito en los registros correspondientes, los propietarios de inmuebles que queden comprendidos en la zona, sólo

utilizarán los predios o inmuebles en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento previsto.

Capítulo V

Normas Generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 139. Se establecen para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano sostenible de la Entidad, las normas generales siguientes:

I. Áreas susceptibles de desarrollo:

a. Se prohibirá el crecimiento de los centros de población hacia las áreas que deban ser preservadas y protegidas, por ser de alto aprovechamiento de sus recursos agrícolas, forestales, pecuarios u otros, así como por contener bellezas naturales o elementos que conforman el equilibrio ecológico del ambiente.

b. Se orientará la expansión de los centros de población hacia los terrenos que comparativamente requerirán una menor inversión por concepto de apertura de vías públicas de acceso y dotación de obras de la infraestructura hidráulica, drenaje sanitario y pluvial y demás correspondientes siempre que no se afecten ecosistemas altamente productivos o frágiles.

c. Se dejará al margen del desarrollo urbano los terrenos inundables, los expuestos a desmoronamientos u otros desastres previsibles, los que acusen fallas o fracturas en su estratificación geológica, los que contengan galerías y túneles provenientes de laboreos mineros agotados o abandonados y los que tengan topografía inadecuada;

II. Usos combinados del suelo; se orientará hacia el aprovechamiento combinado o mixto en las colonias y predios, para facilitar a la población el acceso a los servicios, obtener un mayor aprovechamiento del suelo, mantener en forma constante la actividad urbana y lograr una mayor seguridad para los habitantes;

III. Ubicación del equipamiento y servicios básicos:

a. Las plazas cívicas, jardines y espacios semejantes se ubicarán de preferencia en sitios centrales de cada uno de los distintos barrios, colonias o fraccionamientos del centro de población, y a su alrededor se situarán edificios destinados a fines que, guardando concordancia con el carácter de tales espacios contribuyan a elevar la imagen del entorno.

b. Los edificios de establecimientos dedicados a la educación, se ubicarán de preferencia en las inmediaciones de las áreas verdes y no deberán tener acceso directo a carreteras o vialidades urbanas principales.

c. Los hospitales y demás edificios para la atención de salud, se localizarán en las proximidades de las áreas verdes, alejados del ruido y demás elementos contaminantes.

d. Para las colonias o barrios y los nuevos fraccionamientos de los centros de población, se deberán contemplar los servicios de comercio, educación, salud y otros que fueren necesarios para la atención de las necesidades básicas de sus habitantes;

IV. Localización de industrias:

a. Los parques o zonas industriales deberán ubicarse separadamente de las áreas de vivienda; sus terrenos deberán tener fácil acceso por carreteras regionales o vías férreas, posibilidad de dotación de energía eléctrica y carecerán de pendientes que excedan del ocho por ciento, las condiciones topográficas, climatológicas y meteorológicas de su emplazamiento, deberán asegurar la dispersión de contaminantes.
b. Las industrias de alto riesgo o peligro de contaminación, se deberán situar fuera de los límites del centro de población a una distancia no menor de dos kilómetros, sin perjuicio de adaptarse las precauciones y demás medidas que fueren necesarias de acuerdo a las normas que emitan las autoridades competentes.

c. Las industrias que se permitan establecerse dentro o próximas a zonas habitacionales, serán señaladas en las Normas de Zonificación Secundaria del programa de centro de población aplicable, y

V. Protección e integración al entorno ambiental:

a. Se protegerán y en su caso aprovecharán los recursos con que cuenten los cerros, bosques, cuerpos de agua superficiales, mantos de agua subterránea y zonas de carga acuífera, que sirvan para mantener o mejorar la calidad del ambiente.

b. En el aprovechamiento de los predios se respetarán, la naturaleza del terreno, y los cauces de escurrimientos superficiales, a fin de conservar su entorno natural y mejorarlo.

c. La forestación de los espacios abiertos, públicos o privados, se llevarán a cabo o complementará con especies propias de la región natural, para así mejorar el medio ambiente y el aspecto de calles, plazas y zonas de edificios.

d. Se contemplarán en los programas de centro de población las áreas aptas para el funcionamiento de los sistemas de almacenamiento, tratamiento y disposición final de residuos sólidos. Igualmente las que fueren necesarias para los materiales y residuos peligrosos, sin perjuicio de la autorización que para la instalación y operación del respectivo sistema corresponda otorgar a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y de las normas técnicas que al efecto la misma establezca. Conforme lo dispone la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente.

e. En general, la planeación del territorio perseguirá establecer un adecuado equilibrio e interrelación entre ambos aspectos del desarrollo, en términos de que por una parte, el crecimiento de la ciudad no se extienda a las tierras necesarias para la actividad económica y el mantenimiento del ambiente y que, por la otra, se satisfagan sus necesidades del suelo urbanizado, servicios y vivienda en proporción al incremento demográfico.

f. Se promoverá y procurará la movilidad sustentable, mediante la construcción, remodelación y rehabilitación de vialidades en áreas urbanas, adecuándolas para tal fin; contemplando zonas y áreas de circulación peatonal, así como establecer estrategias y medidas que favorezcan la accesibilidad de desplazamiento en las ciudades, distintas al uso del vehículo automotor, instalando la señalética en los lugares correspondientes; según lo dispuesto en esta Ley.

g. Se procurará la recuperación de las áreas no urbanizables de los centros de población ocupadas por asentamientos espontáneos o no autorizados, mediante programas de traslados o reubicación de sus habitantes a suelos aptos, así como la regeneración de las áreas naturales recuperadas.

Capítulo VI

Estudios de Impacto Urbano, Vial, Ambiental y de Imagen Urbana

ARTÍCULO 140. Los estudios de impacto urbano, así como los de impacto vial y de imagen urbana, que se presenten para los usos de impacto significativo, en los casos en que así lo determina esta Ley o los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables, se regirán por las disposiciones de este Capítulo.

Los responsables técnicos de la elaboración y de suscribir los estudios de impacto a que se refiere este Capítulo, deberán contar con cualquiera de las siguientes acreditaciones:

I. La certificación a que se refiere el artículo 96 párrafo cuarto de la Ley General;

II. El Registro ante la Comisión del Registro Estatal de Peritos en la especialidad que corresponda al estudio de impacto a realizar, o

III. La certificación expedida por la CADROC como corresponsable en la especialidad en la que pretenda suscribir el estudio a realizar.

ARTÍCULO 141. Los estudios de impacto ambiental que se soliciten en los casos que prevé la presente Ley, y la Ley Ambiental del Estado, deberán contener los requisitos que establecen esta última, el reglamento correspondiente y los demás ordenamientos aplicables. Estos estudios deberán ser sometidos a la aprobación de la SEGAM, en los casos en que así lo determine la ley de la materia.

ARTÍCULO 142. Los estudios de impacto urbano que se presenten en los casos en que así lo determina esta Ley deberán contener como mínimo:

I. Datos del propietario, promotor y responsable del estudio:

a. Datos generales del propietario o promovente.

b. Datos generales del responsable técnico de la elaboración del estudio, quien deberá contar con la formación académica y experiencia que le permita emitir un estudio debidamente sustentado;

II. Datos generales del proyecto:

a. Nombre y ubicación del proyecto.

b. Dimensiones del proyecto, coeficiente de uso y ocupación del suelo.

c. Situación legal del predio y/o del sitio del proyecto y tipo de propiedad.

d. Descripción general de la obra o actividad proyectada;

III. Diagnóstico urbano que abarque el área de impacto del predio, dependiendo del tamaño del proyecto y área de influencia:

a. Contexto urbano de lo general a lo particular.

b. Ubicación y definición del polígono de la zona de estudio.

c. Papel de la zona respecto al entorno y contexto general.

d. Disponibilidad de servicios e infraestructura.

e. Levantamiento y análisis de uso de suelo existente del área de estudio.

f. Problemática de la zona.

g. Diagnostico socioeconómico.

h. Población de la zona e incremento en los últimos diez años.

i. Estructura de la población.

j. Número, incremento, tipología, condiciones y características de la vivienda.

k. Descripción, ubicación, características y cobertura del equipamiento.

l. Actividades productivas.

m. Nivel de ingreso;

IV. Estudio de Análisis de Riesgo;

V. Diagnóstico y Dictamen Técnico de Movilidad;

a. Análisis vial.

b. Análisis de transporte.

c. Análisis del estacionamiento.

d. Medidas de mitigación;

VI. Pronóstico urbano, identificando los impactos y su forma de mitigación;

a. Condicionantes de desarrollo urbano y normatividad aplicable.

b. Vialidad propuesta en el Programa de Centro de Población y demás instrumentos relacionados vigentes.

c. Pronóstico urbano al incorporar el proyecto propuesto.

d. Identificación de impactos;

VII. Dictamen de análisis de riesgos y medidas de mitigación;

VIII. Conclusiones y recomendaciones;

IX. Anexo cartográfico;

X. Anexo documental, y

XI. Bibliografía.

ARTÍCULO 143. Los estudios de impacto vial que se presenten en los casos en que así lo determina el presente ordenamiento deberán contener como mínimo:

I. Introducción, objetivo general y objetivos específicos;

II. Datos de propiedad, generales y descripción del proyecto:

a. Datos del propietario, promotor y responsable del estudio.

b. Datos generales del responsable técnico de la elaboración del estudio, quien deberá contar con la formación académica y experiencia que le permita emitir un estudio debidamente sustentado.

c. Datos generales del proyecto;

III. Inventario y operación del sistema vial y de transporte en el área de influencia del proyecto:

a. Inventario y operación del sistema vial.

b. Inventario y operación del sistema de transporte.

c. Levantamiento de la información sobre volúmenes de tránsito en días y horas representativas;

IV. Análisis de ingeniería de tránsito:

a. Análisis de las vialidades que inciden en el área de proyecto.

b. Relación de vías inmediatas con el resto del sistema vial.

c. Sentidos de circulación y superficies de rodamiento.

d. Disponibilidad de infraestructura vial y servicios.

e. Capacidad y niveles de servicio.

f. Determinación física de la operación del transporte colectivo en el área y sus perspectivas en desarrollo.

g. Análisis de la dinámica de movilidad motorizada y no motorizada.

h. Establecimiento de los horizontes del estudio, mediante un pronóstico de crecimiento de los flujos viales a los horizontes establecidos.

i. Estimación del tráfico generado en función de los usos del suelo.

j. Estimación del tráfico total, incluyendo el transito inducido, el transito generado y el transito del desarrollo para los horizontes previstos;

V. Diagnóstico-pronóstico de la vialidad con el incremento derivado del proyecto, respecto:

a. Al uso del suelo.

b. La infraestructura.

c. La vialidad y al transporte, incremento en el número de viajes.

d. La plusvalía.

e. Los aspectos socioeconómicos;

VI. En su caso, normatividad aplicable y condicionantes de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables;

VII. Descripción de medidas de eliminación y/o mitigación de impactos negativos;

VIII. Áreas de influencia directa e indirecta;

IX. Conclusiones y recomendaciones;

X. Memoria fotográfica;

XI. Anexo cartográfico;

XII. Anexo documental, y

XIII. Bibliografía.

ARTÍCULO 144. Los estudios de imagen urbana que se presenten en los casos en que así lo determina la presente Ley y los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, deberán contener como mínimo:

I. Datos generales del propietario, del promotor y del responsable del estudio:

a. Datos del propietario.

b. Datos del promotor.

c. Datos del responsable del estudio;

II. Descripción del proyecto:

a. Localización y micro localización.

b. Descripción;

III. Diagnóstico de imagen urbana en el entorno:

a. Metodología de estudio.

b. Características del entorno:

1. Permeabilidad.

2. Variedad.

3. Legibilidad.

4. Versatilidad.

5. Señalética.

6. Imagen urbana aprovechable del entorno;

IV. Identificación de impactos negativos a la imagen urbana, y descripción de medidas de eliminación y/o mitigación;

V. Integración urbana del proyecto con el entorno;

VI. Evaluación, conclusiones y recomendaciones;

VII. En su caso, normatividad aplicable y condicionantes de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables;

VIII. Anexos:

a. Cartográfico.

b. Fotográfico.

c. Documental, y
IX. Bibliografía.

ARTÍCULO 145. En los casos en que así se requiera y justifique, la autoridad en materia de movilidad urbana, tránsito y vialidad municipal podrá solicitar estudios y análisis adicionales a los antes señalados, a instituciones, profesionales u organizaciones acreditadas en dicha materia.

TÍTULO NOVENO

RESILIENCIA URBANA

Capítulo Único

Resiliencia Urbana, Prevención y Reducción de Riesgos en los Asentamientos Humanos

ARTÍCULO 146. El Estado y los municipios de conformidad con lo establecido en la presente Ley, establecerán estrategias de Gestión Integral de Riesgos, incluyendo acciones de prevención y, en su caso, de reubicación de Asentamientos Humanos, así como acciones reactivas tales como previsiones financieras y operativas para la recuperación. En general, deberán promover medidas que permitan a las ciudades incrementar su Resiliencia.

La Secretaria establecerá mecanismos de coordinación con la Dirección General de Protección Civil y demás dependencias relacionadas en materia de prevención de riesgos y mitigación de impactos a causa de fenómenos de origen natural o antropogénico, para trabajar en la elaboración de estrategias, instrumentos y programas para la gestión integral de riesgos.

Las autoridades estatales y municipales que autoricen licencias o permisos a personas físicas y morales para la construcción, reconstrucción, o remodelación de edificaciones y demás obras públicas o privadas, incluirán en los casos en que así se justifique, además de los requisitos que en cada caso procedan, la contratación de seguros contra riesgos antropogénicos y daños causados por fenómenos naturales; promoviendo en su caso el otorgamiento de subsidios u otros apoyos para que las personas de bajos recursos económicos puedan contratar dichos seguros. Así mismo, podrá solicitar en los casos que por las condiciones de la construcción así se requiera el de la elaboración de un dictamen estructural realizado por perito dictaminador en edificaciones.

En los casos indicados por los Atlas de Riesgos, en las actividades riesgosas listadas por la autoridad ambiental, y para los usos de suelo de impacto significativo indicados en ésta Ley y en los Programas de Ordenamiento Ecológico y de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se solicitará un Dictamen Técnico de Análisis de Riesgo a Especialistas Certificados conforme a lo señalado en el artículo 140 de esta Ley.

ARTÍCULO 147. Las normas del presente Capítulo son obligatorias para todas las personas, físicas y morales, públicas o privadas y tienen por objeto establecer las especificaciones a que estarán sujetos los procesos de ocupación del territorio, tales como aprovechamientos urbanos, edificación de obras de infraestructura, equipamiento urbano y viviendas, en zonas sujetas a riesgos geológicos e hidrometeorológicos de acuerdo a los Atlas de Riesgo Estatal y Municipales emitido por las autoridades en materia de Protección Civil o su equivalente, a fin de prevenir riesgos a la población y evitar daños irreversibles en sus personas o sus bienes, así como para mitigar los impactos y costos económicos y sociales en los Centros de Población.

ARTÍCULO 148. Tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo conforme a los Atlas de Riesgo estatal y municipales y los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables, las autoridades antes de otorgar licencias relativas a usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones urbanísticas, deberán solicitar el análisis de riesgo que refiere la Ley de Protección Civil del Estado, así como un estudio de prevención de riesgo que identifique que se realizaron las medidas de mitigación adecuadas, así como, en su caso, un estudio geofísico, en los términos de las disposiciones de esta Ley, la Ley de Protección Civil y las normas oficiales mexicanas que se expidan.

ARTÍCULO 149. Independientemente de los casos a que alude el artículo anterior, cuando no exista regulación expresa, las obras e instalaciones siguientes deberán contar con estudios de prevención de riesgo, realizado o avalado por un perito dictaminador, tomando en cuenta su escala y efecto:

I. Las obras de infraestructura aeroportuaria y las vías generales de comunicación;

II. Los ductos y redes de infraestructura vial, hidráulica y de energía primaria;

III. Instalaciones de tratamiento, confinamiento, eliminación o disposición de residuos peligrosos y municipales;

IV. Los equipamientos de propiedad pública donde se brinden servicios de salud, educación, seguridad, transporte y abasto;

V. Las instalaciones de almacenamiento, confinamiento, distribución, venta o transformación de combustibles;

VI. Casinos, centros nocturnos, discotecas, salones de baile, bares discotecas, bares y establecimientos con permiso para venta y consumo de bebidas alcohólicas;

VII. Industrias de todo tipo, y
VIII. Áreas o inmuebles en los que se lleven a cabo actos públicos de manera extraordinaria, en los que deberá además contarse con un programa especial, a fin de establecer medidas de prevención y reacción.

ARTÍCULO 150. Los estudios de prevención de riesgos geológicos e hidrometeorológicos contendrán las especificaciones, responsables técnicos, requisitos y alcances que determine el acuerdo que para tales efectos publiquen las autoridades competentes.

Las autorizaciones para el desarrollo urbano deberán ajustarse a dichos estudios, y en ningún caso podrán asignarse usos o aprovechamientos urbanos o asentamientos humanos en zonas de alto riesgo que no hubieran tomado medidas de mitigación previas. En tales zonas estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra o edificación de carácter permanente.

ARTÍCULO 151. Las autoridades estatales y municipales competentes realizarán las modificaciones necesarias a los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano para que las zonas consideradas como de riesgo no mitigable se clasifiquen como no urbanizables o con usos compatibles con dicha condición.

ARTÍCULO 152. Es obligación de las autoridades estatales y municipales asegurarse, del cumplimiento de las leyes estatales y federales en materia de prevención de riesgos en los Asentamientos Humanos, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio de uso del suelo o impactos ambientales.

Las autoridades estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes cuando se trate de acciones que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, para el cambio de usos del suelo o en autorizaciones de impacto ambiental.

La Secretaría promoverá la emisión de las normas, lineamientos y manuales para fortalecer los procesos de Resiliencia urbana para las zonas metropolitanas, considerando el Programa Integral de Gestión de Riesgos emitido por la autoridad federal competente y asimismo, promoverá la elaboración de guías de Resiliencia urbana y metropolitana que permitan la identificación de riesgos y recursos para la recuperación de contingencias catastróficas.

ARTÍCULO 153. La Secretaría, los ayuntamientos y demás autoridades a que se refiere esta Ley, en el ámbito de su competencia, tendrán a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente Capítulo; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, que correspondan.

ARTÍCULO 154. Se consideran medidas de seguridad las acciones encaminadas a evitar los daños inminentes de difícil reposición, que puedan causar las instalaciones, las construcciones, las obras y acciones, tanto públicas como privadas, que originen perjuicio al interés social o contravengan disposiciones de orden público. Son de inmediata ejecución, tendrán carácter temporal y preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, correspondan.

ARTÍCULO 155. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter temporal y preventivo mientras persistan las causas que las motivaron y se aplicarán sin perjuicio de las acciones o sanciones administrativas, civiles o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

ARTÍCULO 156. Para los efectos de prevención de los riesgos a que se refiere el presente Capítulo, se consideran como medidas de seguridad las siguientes:

I. La suspensión total o parcial de las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras, trabajos, servicios o actividades, cuando no se sujeten a las normas técnicas o legales establecidas;

II. La suspensión de obras que puedan poner en peligro la seguridad, salubridad o tranquilidad públicas o el equilibrio ecológico;

III. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, los servicios y las obras realizadas en contravención de las disposiciones de esta Ley, los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y lo señalado en la correspondiente licencia de uso de suelo y demás disposiciones jurídicas aplicables;

IV. El retiro de instalaciones, materiales, mobiliario o equipo;

V. La prohibición de actos de utilización de inmuebles, maquinaria o equipo;

VI. La desocupación o desalojo total o parcial de inmuebles;

VII. La demolición total o parcial de obras o construcciones;

VIII. La evacuación de zonas, áreas o instalaciones;

IX. La advertencia pública, mediante la cual se empleen los medios publicitarios, para prevenir sobre cualquier irregularidad en las actividades realizadas o por realizar por una persona física o moral, pública o privada, que contravenga la legislación y programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

X. El aseguramiento de los materiales, herramientas y demás objetos con los que se ejecuten las construcciones u obras;

XI. Cualquier otra prevención tendente a lograr los fines expresados en esta Ley y las demás disposiciones jurídicas aplicables, y

XII. En los casos de las fracciones III y VII se ejecutará la medida, previo dictamen técnico de la autoridad competente y audiencia de los afectados, de conformidad con el procedimiento que establezca el Reglamento municipal correspondiente, exceptuando los casos de riesgo inminente avalado por Protección Civil.

Los Reglamentos correspondientes determinarán los demás casos, requisitos y procedimientos para aplicar las medidas de seguridad, por las autoridades competentes.

ARTÍCULO 157. El Ayuntamiento, verificará el cumplimiento de las medidas ordenadas en términos del requerimiento o resolución respectiva y en caso de subsistir las infracciones podrá imponer las sanciones que procedan conforme la ley, independientemente de denunciar la desobediencia de un mandato legítimo de autoridad ante las instancias competentes.

ARTÍCULO 158. Son causas para adoptar cualquiera de las medidas de seguridad a que se refiere el artículo inmediato anterior, las siguientes:

I. La inestabilidad del suelo o inseguridad de la construcción existente o en ejecución;

II. La prevención de riesgos en los centros de población;

III. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros;

IV. Las deficiencias peligrosas en el mantenimiento de las estructuras de los edificios y construcciones en general;

V. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes de explosivos, depósitos de combustibles, productos inflamables, bancos de materiales y otros de naturaleza semejante, y

VI. Cualquier otra que contravenga lo dispuesto en esta Ley, en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás normatividad aplicable, que pudiere afectar la integridad o seguridad física de personas o bienes.

ARTÍCULO 159. Las autoridades competentes harán uso de los medios legales necesarios, incluyendo el auxilio de la fuerza pública y el arresto hasta por treinta y seis horas, para lograr la ejecución de las medidas de seguridad o aplicación de las sanciones que procedan, previos los trámites que establece el Código Procesal Administrativo para Estado de San Luis Potosí.

TÍTULO DÉCIMO

MOVILIDAD

Capítulo I

Movilidad

ARTÍCULO 160. Para la accesibilidad universal, las políticas de movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrecen sus Centros de Población.

Las políticas y programas para la movilidad será parte del proceso de planeación de los asentamientos humanos en el orden estatal y municipal.

ARTÍCULO 161. Las políticas y programas de movilidad deberán:

I. Incorporar la accesibilidad universal de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;

II. Fomentar la distribución equitativa del espacio público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;

III. Promover los usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar en lo posible, a imposición de cajones de estacionamiento;

IV. Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;

V. Efectuar de forma sistemática diagnósticos de las redes de distribución vial, con el objeto de recuperar, dar mantenimiento y habilitar las opciones de movilidad que puedan ejercer funciones estratégicas de desahogo vial y desfogue de zonas saturadas, y optimizar los recursos destinados a aprovechar todas las capacidades de la red de distribución vial existente;

VI. Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados, a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad y accesibilidad universal, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular, aquellas innovaciones tecnológicas que permitan el uso compartido del automóvil, el uso de la motocicleta y la bicicleta, así como desarrollar nuevas alternativas de transporte público;

VII. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendentes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes;

VIII. Establecer políticas, programas para la prevención de accidentes y el mejoramiento de la infraestructura vial y de movilidad; dotando las vialidades del señalamiento completo para la adecuada orientación de las personas, evitando la distracción causada por anuncios y espectaculares;

IX. Promover el acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte público de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual;

X. Promover los viajes cortos para medios no motorizados a través de la mezcla suficiente de equipamiento y servicios urbanos en las diferentes zonas de los centros de población, así como del reparto equitativo de vialidades locales que permitan recorridos cortos;

XI. Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte, por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del trasporte público;

XII. Establecer políticas y programas para la prevención de accidentes automovilísticos, que desincentive el uso de los teléfonos celulares al conducir, se prohiba manejar bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico o estupefaciente;

XIII. Promover políticas que integren al transporte de carga y fomenten la movilidad institucional, entendida esta última, como aquella realizada por el sector público y privado o instituciones académicas orientadas a racionalizar el uso del automóvil entre quienes acuden a sus instalaciones, incluyendo sistemas de auto compartido, transporte público privado, fomento al uso de la bicicleta, aumento de ciclopistas, redistribución de acuerdo a su residencia y todo tipo de innovación en el sector privado encaminada a dichos fines;

XIV. Potenciar de manera estratégica la flexibilidad de modos de movilidad no motorizada y de transporte colectivo, a fin de que puedan competir con las ventajas individuales del automóvil privado, mediante la promoción de la intermodalidad, la construcción y mejora de estacionamientos de automóviles motorizados, bicicletas y motocicletas en estaciones de transporte público, en especial en los Centros de Transferencia Intermodal, así como ampliar el acceso de las bicicletas a los sistemas de transporte público;

XV. Promover que en los edificios, públicos y privados, con una carga de uso de cincuenta o más personas cuenten con estacionamiento para bicicletas. Esto incluye edificios de oficinas, de departamentos, servicios públicos, universidades, colegios, centros comerciales y recreativos de todo el Estado. Los estacionamientos de bicicletas han de ser visibles, accesibles, fáciles de utilizar, cómodos y espaciosos, y

XVI. En el caso de dos o más centros población que integren una sola área urbana o formen parte de una conurbación, el servicio de transporte público colectivo entre ellas se considerará

urbano, debiendo establecer corredores de movilidad que incluyan carril exclusivo, paradas para el ascenso y descenso de pasajeros, y ciclovía, debiendo homologar la accesibilidad e infraestructura que se utilicen, para conformar un sistema integrado.

ARTÍCULO 162. El Estado y los municipios, en el ámbito de sus competencias, establecerán los instrumentos y mecanismos para garantizar el tránsito a la movilidad, mediante:

I. El diagnóstico, información, seguimiento y evaluación de las políticas y programas de movilidad, incorporando entre otras, la perspectiva de género;

II. La gestión de instrumentos en la materia, tales como: cargos por congestión o restricciones de circulación en zonas determinadas; infraestructura peatonal, ciclista o de pacificación de tránsito; sistemas integrados de transporte; zonas de bajas o nulas emisiones; cargos y prohibiciones por estacionamientos en vía pública; estímulos a vehículos motorizados con baja o nula contaminación; restricciones de circulación para vehículos de carga y autos; tasas diferenciadas de los impuestos o derechos correspondientes que consideren la dimensión o características de los vehículos motorizados, entre otros;

III. La priorización, congruencia y eficacia en las inversiones públicas, considerando el nivel de vulnerabilidad de usuarios, las externalidades que genera cada modo de transporte y su contribución a la productividad de la colectividad;

IV. La implementación de espacios seguros para los transeúntes; mismos que estarán delimitados, confinados y señalizados, conforme a la legislación aplicable, así como protocolos y manuales que se expidan;

V. El diseño e instrumentación de programas de recuperación y habilitación progresiva de espacios urbanos para el desplazamiento peatonal y la construcción y mantenimiento de infraestructura ciclista; en materia de movilidad urbana no motorizada en los municipios;

VI. El fomento de la descentralización equilibrada de las actividades económicas, políticas y educativas de las ciudades para disminuir de forma radical la movilidad urbana;

VII. El fomento y apoyo con créditos y estímulos fiscales a quien utiliza modos de movilidad de bajo impacto como caminar y usar la bicicleta;

VIII. La formulación de las respectivas estrategias de componentes urbanos de movilidad sustentable para las zonas metropolitanas del Estado y centros de población con más de cincuenta mil habitantes, en los términos de los artículos 100, 101 y 102 de esta Ley, que establezca los lineamientos, estrategias y acciones para promover la movilidad y accesibilidad de la población bajo criterios de sustentabilidad ambiental y urbana, tanto de obra nueva como de modificación de infraestructura existente;

IX. La promoción del uso de la bicicleta en los centro de población mediante actividades creativas e incluyentes a los sectores social, privado y público;

X. El mejoramiento y mantenimiento de las banquetas, cruces y rampas para garantizar movilidad y acceso universal, prever una iluminación adecuada y la liberación de obstáculos como lo es el mobiliario urbano, el comercio informal, vehículos estacionados u otros; adecuando estos los espacios a los estándares existentes respecto a anchos mínimos y pendientes máximas de rampas;

XI. El incremento de áreas peatonales mediante la recuperación de espacios públicos y la conversión peatonal de centros históricos, y

XII. La adecuación de áreas verdes, camellones y carriles para incluir andadores y ciclo vías, mediante diseños que otorguen seguridad y calidad con el uso de reductores de velocidad y cualquier otra clase de infraestructura que dé continuidad a la trayectoria, priorizando el paso peatonal y ciclista.

ARTÍCULO 163. El Estado y los municipios deberán promover y priorizar en la población la adopción de nuevos hábitos de movilidad urbana sustentable y prevención de accidentes encaminados a mejorar las condiciones en que se realizan los desplazamientos de la población, lograr una sana convivencia en las calles, respetar el desplazamiento del peatón y su preferencia, prevenir conflictos de tránsito, desestimular el uso del automóvil particular, promover el uso intensivo del transporte público y no motorizado y el reconocimiento y respeto a la siguiente jerarquía:

I. Personas con movilidad limitada y peatones;

II. Usuarios de transporte no motorizado;

III. Usuarios del servicio de trasporte público de pasajeros;

IV. Prestadores del servicio de trasporte público colectivo de pasajeros;

V. Prestadores del servicio de transporte de carga, y

VI. Usuarios de transporte particular.

Capítulo II

Vialidades

ARTÍCULO 164. Para efectos de la presente Sección se entiende por:

I. Andadores: son los espacios de circulación exclusivamente peatonal dentro de los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales;

II. Autopista: carretera que está específicamente proyectada, construida y señalizada como tal para la circulación exclusiva de vehículos automotores, en las que no cuentan con acceso a las mismas las propiedades colindantes, no cruzan a nivel ninguna otra senda, vía, línea de ferrocarril o tranvía ni por senda, vía de comunicación o servidumbre de paso alguna y constan de distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, salvo en puntos singulares, o con carácter temporal por una franja de terreno no destinada a la circulación o, en casos excepcionales, por otros medios;

III. Banquetas: áreas pavimentadas entre las edificaciones y las calles o avenidas destinadas a la circulación de los peatones, con o sin desnivel respecto al de la vialidad de tránsito vehicular;

IV. Calles cerradas: son las vías públicas municipales que no tienen una continuidad o liga con otras calles, por encontrarse cerradas o delimitadas en uno de sus extremos. Sin embargo las mismas se consideran como un bien del dominio público de los municipios, por reunir las características y condiciones a que hace referencia esta Ley;

V. Calles locales: son aquellas que dan servicio internamente a los fraccionamientos, condominios, colonias y desarrollos habitacionales y sirven para dar acceso a sus lotes o predios, por lo que son las de menor sección;

VI. Camino rural: son vialidades de bajas especificaciones que comunican a los poblados y dan acceso a las áreas productivas no urbanizadas, su carpeta puede ser pavimentada, revestida o de terracería;

VII. Carretera: son aquellas vialidades que unen ciudades o poblados, entroncan con algún camino de país extranjero, las que comunican a dos o más Estados de la Federación, y las que en su totalidad o su mayor parte sean construidas por la federación, con participación estatal, municipal o por particulares mediante concesión;

VIII. Ciclovías: son las vías destinadas en forma exclusiva o compartida para la circulación de bicicletas, o una vía independiente donde se permite el tránsito de bicicletas, señalizadas apropiadamente para ese propósito;

IX. Par Vial: Es una solución para la circulación vehicular consistente en dos vías paralelas con sentido inverso; podrán ser primarias o secundarias;

X. Vialidad de acceso controlado: vialidad primaria que satisface la demanda de movilidad continúa de grandes volúmenes de tránsito vehicular. Todas las intersecciones o pasos con otras vías son a desnivel. Cuenta con accesos y salidas proyectadas para el cambio de velocidad en aceleración o desaceleración; así como con un separador central;

XI. Vialidades primarias: son las que estructuran el sistema vial de los centros de población, enlazan las vialidades regionales con las secundarias y colectoras, y unen los distintos sectores de la ciudad, las de mayor longitud, sección y volumen vehicular;

XII. Vialidades regionales: es el conjunto de vialidades interurbanas que vinculan los centros de población, y

XIII. Vialidades secundarias o colectoras: son las que vinculan el sistema vial primario con vialidades locales, tienen un menor recorrido y volumen vehicular que las primarias y pueden servir para dar acceso a los lotes.

ARTÍCULO 165. La estructura vial primaria, deberá ser contemplada en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano correspondientes, debiendo determinar cuando menos:

I. El trazo de las vialidades que integran la estructura primaria, distinguiendo las existentes de las propuestas, así como la etapa de desarrollo de los tramos;

II. Los derechos de vía y secciones con la descripción de número y ancho de carriles, banquetas y camellones;

III. La integración de los espacios para peatones, bicicletas y transporte público, y

IV. Los pasos a desnivel, puentes o afectaciones en su caso.

ARTÍCULO 166. La creación, apertura, modificación, prolongación y ampliación de vías públicas, que no esté contemplada en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como para los centros de población que carezcan de éstos, serán aprobadas por los ayuntamientos correspondientes, a propuesta y con la opinión de la dirección municipal y con el apoyo de la o las áreas técnicas competentes. Los municipios que así lo consideren, podrán solicitar el apoyo del Estado a través de la Secretaría. Cuando el Estado o los municipios así lo

requieran, si fuera el caso en que deba procederse para tales fines a la expropiación de predios, se estará a lo dispuesto por la ley estatal de la materia.

El ayuntamiento una vez que se apruebe la apertura, prolongación, modificación o ampliación de vías públicas, deberá notificar a las autoridades catastrales para su inscripción respectiva.

Tratándose de vialidades resultantes de los programas de regularización de la tenencia de la tierra, las mismas solo estarán sujetas a la factibilidad técnica que permita el entorno en donde se desarrollen, procurando cumplir en la medida de lo posible con las especificaciones y requisitos que establezcan esta Ley, los reglamentos municipales y demás normatividad aplicable, sin que la imposibilidad de cumplimiento por causas técnicas de las mismas, conlleve a la improcedencia de los programas de regularización respectivos.

ARTÍCULO 167. Se presume vía pública, salvo prueba en contrario, todo inmueble que en calidad de tal, conste oficialmente, en cualquier archivo de dependencias federales, estatales o municipales, así como en museos, bibliotecas o que por el transcurso del tiempo sea reconocida como tal por la autoridad competente.

ARTÍCULO 168. Los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica y alumbrado, telecomunicaciones y gas que se integren a la infraestructura de la vialidad pública, deberán reunir los requisitos y características que establezcan las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables.

En las vías públicas lo relativo a las aguas pluviales, corresponde a los municipios a través de los organismos operadores de agua en donde los hubiere, o directamente a los ayuntamientos en los municipios que no cuenten con los mismos, conforme lo determine la ley de la materia. El Estado a través de los organismos estatales competentes, podrá asumir transitoriamente, de manera directa o concurrente dicha responsabilidad en los casos en que así lo soliciten los ayuntamientos, previo convenio que se celebre al efecto en términos de la ley de la materia.

ARTÍCULO 169. Las normas para el diseño y la construcción de las vías públicas, que se deriven de esta Ley, deberán comprender cuando menos:

I. El funcionamiento de la red vial y la interacción de las tipologías;

II. Las secciones y anchos de las vías primarias, secundarias, colectoras, de acceso local, ciclovías y de los andadores;

III. Su liga y congruencia con la traza urbana;

IV. Los anchos mínimos de las banquetas para las vialidades primarias o secundarias, colectoras, debiendo permitir la circulación segura de al menos dos personas en forma paralela, así como para las vías locales y de acceso local. Podrán construirse vialidades sin banquetas en los proyectos que contemplen accesos peatonales independientes y/o el diseño contemple equipamiento sustentable u otro tipo de elementos urbanos y texturas que delimiten dichas vías;

V. Rampas en los pasos peatonales y semáforos accesibles para personas con discapacidad; las vías primarias contemplarán además la inclusión de mobiliario urbano: bancas, cestos para basura urbana y paraderos, e hidrantes contra incendios, cuando la red hidráulica lo permita;

VI. Podrán autorizarse vías públicas con formas de transporte específicas tales como exclusivos para flujo vehicular de carga o servicios, bicicletas, transporte público de pasajeros o peatonales,

entre otros, siempre que el diseño procure la seguridad y adecuada movilidad de personas y vehículos;

VII. La distancia máxima de las vialidades colectoras;

VIII. La separación máxima entre calles locales, considerando que deba propiciarse la seguridad, resiliencia e inclusión en la red que se genere con las mismas;

IX. La distancia máxima entre un andador y la vialidad más cercana y el lote al que se accede;

X. La distancia máxima entre un estacionamiento colectivo y el lote al que se accede;

XI. Los retornos con que deberán contar las vías y su diámetro;

XII. Las pendientes máximas para las vías primarias, secundarias, colectoras, de acceso local y ciclovías;

XIII. Los radios de giro para vías primarias, secundarias, colectoras, de acceso local y ciclo vías;

XIV. Los cruces peatonales y los elementos de control de velocidad, las intersecciones a nivel y a desnivel;

XV. La determinación de los accesos de carga y descarga de las zonas comerciales y de servicios;

XVI. Los anchos de las vías proyectadas como prolongaciones de una existente;

XVII. Los espesores mínimos del recubrimiento de la vialidad, según las normas técnicas aplicables;

XVIII. Las normas para la instalación de las señales de tránsito, lámparas, casetas y demás elementos integrantes del mobiliario urbano;

(REFORMADA P.O. 22 DE MARZO DE 2019)
XIX. La inclusión de ciclovías cuando el ancho de calle lo permita; considerando además la instalación de la señalética necesaria para la circulación segura de los ciclistas.

XX. La inclusión de carriles exclusivos para transporte público en las vías primarias, en desarrollos de cinco mil o más habitantes, y en desarrollos no habitacionales de más de veinticinco hectáreas. Asimismo se preverá el recorrido del transporte público dentro del desarrollo habitacional y la ubicación de los paraderos, procurando que la población no recorra más de quinientos metros para llegar a ellos;

XXI. Las previsiones para que el diseño de las vialidades, cuente con lo necesario para facilitar el desplazamiento de las personas con discapacidad;

XXII. Los sitios para la instalación de las redes de instalaciones subterráneas de los servicios públicos de teléfonos, energía eléctrica, alumbrado, semáforos, gas natural y cualesquiera otros servicios, y

XXIII. La utilización de materiales y ejecución de procesos constructivos sustentables preferentemente.

Para lo anterior, podrá aplicarse los principios y lineamiento técnicos para el diseño vial urbano contenidas en el Manual de Calles, Diseño Vial para Ciudades Mexicanas emitido por la SEDATU; de igual forma deberán utilizarse las normas oficiales mexicanas para vialidades y la Normatividad de Vialidad Urbana de SEDESOL.

ARTÍCULO 170. Para orientar los aspectos a que se refiere el artículo inmediato anterior, los Reglamentos municipales correspondientes considerarán:

I. Compatibilidad de la jerarquía vial con los usos de suelo: habitacional, servicios que presta la administración pública y privada, de comercio, de salud, de educación y cultura, para la recreación, alojamiento, seguridad, mortuorios, comunicaciones y transportes, industria, espacios abiertos, infraestructura, agropecuarios, forestales y acuíferos, y

II. Características por tipo de vialidad: primaria, secundaria, colectora, local, cerrada o privada, ciclovía, peatonal y de acceso controlado con lateral y sin lateral.

ARTÍCULO 171. Las vías primarias en las zonas urbanas, deberán contar con un carril exclusivo para el transporte público y con las bahías de ascenso y descenso de pasajeros, ubicadas en la forma y distancia que determine la ley de la materia, así como con ciclovías, en todas las nuevas que se construyan y cuando el ancho de calle lo permita, en las ya existentes.

ARTÍCULO 172. Asimismo las vías públicas deberán contar con las características que se señalan a continuación según su clasificación:

	PENDIENTE máxima	VELOCIDAD	SENTIDOS	CARRILES X SENTIDO	TRANSPORTE	ESTACIONAMIENTO	ANCHO DE BANQUETA O ACOTAMIENTO
	%	km/h					m
AUTOPISTA	6	>80	2	2 a 4	si	no	2
CARRETERA	8	60-80	2	1 a 2	si	no	2
CAMINO RURAL	12	30-60	2	1	si	no	-
ACCESO CONTROLADO C/LATERAL	6	60-80	2	4 a 6	si	no	3
ACCESO CONTROLADO S/LATERAL	6	60-80	2	2 a 4	no	no	3
PRIMARIA	8	30-60	2	2 a 3	si	cond	3
SECUNDARIA	10	30-60	1 o 2	2	si	cond	2 a 3
LOCAL	12	15-30	1 o 2	1	no	si	1.5
CERRADA	12	15	1 o 2	1	no	cond	1.2
CICLOVÍA	10	15-30	1 o 2	1	no	no	-
ANDADOR	>12	-	-	-	no	no	-

ARTÍCULO 173. Todas las vías públicas o privadas que se construyan deberán contar con el diseño apropiado para facilitar la circulación de personas con discapacidad.

Las nuevas vialidades deberán considerar la continuidad, seguridad, coherencia, comodidad y atractivo de los trayectos peatonales y ciclistas; eliminación de barreras y discontinuidades; inclusión de espacios de movilidad no motorizada.

En las banquetas de las calles y vialidades primarias, secundarias o subcolectores, deberán contemplarse cajetes o arriates para la plantación de árboles, preferentemente nativos de la región natural y de raíz vertical, los cuales se ubicarán en una franja de servicios que no interfiera con el libre paso de peatones.

ARTÍCULO 174. Las vialidades o calles colectoras de los fraccionamientos y condominios habitacionales urbanos, deberán estar de acuerdo con la estrategia de vialidad prevista en los programas de desarrollo urbano, de centro de población, de ordenación de zonas conurbadas, en los programas parciales de desarrollo urbano, programas de movilidad y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 175. Cuando las autoridades competentes proyecten una arteria de alta velocidad o ésta ya exista, dentro de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, los lotes o predios de éste no podrán tener acceso directo a ella; en este caso, se tendrá que proyectar carriles laterales de baja velocidad y de estacionamiento.

ARTÍCULO 176. Ninguna de las vialidades o calles de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial en proyecto, que sea prolongación de otra contigua o de cualquier vialidad o calle del centro de población, podrá tener una anchura menor que aquélla, y si la vialidad o calle que se continúa fuera menor de los mínimos señalados por esta Ley, la prolongación que constituya la nueva obra deberá tener siempre la anchura señalada por el mismo y continuidad sin cambios de dirección mayores o significativos, de acuerdo con la traza urbana.

ARTÍCULO 177. Cuando cualquiera de los tipos de vialidades y calles a que se refiere esta Ley tenga cruzamiento o entronque con una arteria de alta velocidad, autopista, carretera, libramiento, o con una vía de ferrocarril, requerirán un proyecto especial que deberá contemplarse como parte del proyecto de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial; debiéndose en su caso, observar las disposiciones, características o restricciones que establezca la autoridad federal o estatal correspondiente.

Los ayuntamientos establecerán en sus reglamentos respectivos, en función de la traza urbana existente y de conformidad con lo que se establezca en las Normas de la SEDESOL-SEDATU, la SCT, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano la presente Ley, el programa de desarrollo urbano de Centro de Población y en su caso Programas Parciales, las características y dimensiones que les correspondan a las obras viales.

ARTÍCULO 178. Para orientar los aspectos a que se refiere el artículo inmediato anterior, se tomarán como base las siguientes tablas:

I. Compatibilidad de la jerarquía vial con los usos de suelo

HABITACIONAL

	INTERURBANA			URBANA							
	autopista	carretera	camino rural	acceso controlado c/lateral	acceso controlado s/lateral	primaria	secundaria o colectora	local	cerrada	ciclovía	andador
MUY BAJA DENSIDAD (lotes de más de 1000m²)			O	O			O	O	O	O	O
BAJA DENSIDAD (lotes de 300 a 1000m²)			X	O			O	O	O	O	O
DENSIDAD MEDIA (lotes de 121 a 299 m²)				O			O	O	O	O	O
ALTA DENSIDAD (lotes hasta 120m²)				O			O	O	O	O	
MIXTO C/COMERCIO Y SERVICIOS		O	O	O		O	O	O		O	O

O adecuada X tolerable

SERVICIOS/ ADMINISTRACIÓN

	INTERURBANA			URBANA							
	autopista	carretera	camino rural	acceso controlado c/lateral	acceso controlado s/lateral	primaria	secundaria o colectora	local	cerrada	ciclovía	andador
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA				X		O	O				
ADMINISTRACIÓN PRIVADA				O		O	O				

O adecuada X tolerable

SERVICIOS/COMERCIO

	INTERURBANA			URBANA							
	autopista	carretera	camino rural	acceso controlado c/lateral	acceso controlado s/lateral	primaria	secundaria o colectora	local	cerrada	ciclovía	andador
ALMACENAMIENTO Y ABASTO		O	O	O		X	X				
TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS		O	O	X		O	O	X			O
TIENDAS DE ESPECIALIDADES						O	O				O
TIENDAS DE AUTOSERVICIO		O	O	O		O	O				O
TIENDAS DEPARTAMENTALES				O		O	X				O
CENTROS COMERCIALES		O		O		O	X				O
VENTA DE MATERIALES						O	O				
TIENDAS DE SERVICIOS		O	O	O		O	O				O

O adecuada X tolerable

SERVICIOS DE SALUD

	INTERURBANA			URBANA							
	autopista	carretera	camino rural	acceso controlado c/lateral	acceso controlado s/lateral	primaria	secundaria o colectora	local	cerrada	ciclovía	andador
HOSPITALES		O	O	X		X	O				
CLÍNICAS Y CENTROS DE SALUD				X		O	O				
ASISTENCIA SOCIAL			O			X	O				O
ASISTENCIA ANIMAL		O	O	O		O	O				O

O adecuada X tolerable

SERVICIOS DE EDUCACIÓN Y CULTURA

	INTERURBANA			URBANA							
	autopista	carretera	camino rural	acceso controlado c/lateral	acceso controlado s/lateral	primaria	secundaria o colectora	local	cerrada	ciclovía	andador
EDUCACIÓN ELEMENTAL						X	O	O	X		O
EDUCACIÓN MEDIA				X		X	O				
EDUCACIÓN SUPERIOR		X	X	O	O	X	X	X			
INSTITUCIONES CIENTÍFICAS		O	O	O		O	O	X			
INSALACIONES PARA EXHIBICIONES				O		O	O				
INSTALACIONES PARA LA INFORMACIÓN			O	O		O	O	X			
INSALACIONES RELIGIOSAS				X		O	O				X

O adecuada X tolerable

SERVICIOS PARA LA RECREACIÓN

	INTERURBANA			URBANA							
	autopista	carretera	camino rural	acceso controlado c/lateral	acceso controlado s/lateral	primaria	secundaria o colectora	local	cerrada	ciclovía	andador
ALIMENTOS Y BEBIDAS				O		O	O			O	O
ENTRETENIMIENTO				O		O	O				O
RECREACIÓN SOCIAL				O		O	O			O	
DEPORTES AL AIRE LIBRE Y ACUÁTICOS			O	O	O	X	X			O	
DEPORTES AL CUBIERTO				O		O	O				

O adecuada X tolerable

SERVICIOS DE ALOJAMIENTO

	INTERURBANA			URBANA							
	autopista	carretera	camino rural	acceso controlado c/lateral	acceso controlado s/lateral	primaria	secundaria o colectora	local	cerrada	ciclovía	andador
HOTELES		X		O		O	O				O
MOTELES		O		O							
CASAS DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES				X		O	O	O	O		O

O adecuada X tolerable

SERVICIOS DE SEGURIDAD

	INTERURBANA			URBANA							
	autopista	carretera	camino rural	acceso controlado c/lateral	acceso controlado s/lateral	primaria	secundaria o colectora	local	cerrada	ciclovía	andador
DEFENSA	O	O	O	O	O	X					
POLICÍA	O	O		O		O	O				
BOMBEROS		O		O	O	O	O				
CENTRO DE READAPTACIÓN SOCIAL		O	O								
EMERGENCIAS	O	O	O	O	O	O	O				

O adecuada X tolerable

SERVICIOS MORTUORIOS

	INTERURBANA			URBANA							
	autopista	carretera	camino rural	acceso controlado c/lateral	acceso controlado s/lateral	primaria	secundaria o colectora	local	cerrada	ciclovía	andador
CEMENTERIO		O	O	X							
MAUSOLEOS		O	O	X							
AGENCIAS DE INHUMACIONES Y FUNERARIAS				O		O	O				

O adecuada X tolerable

SERVICIOS DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

	INTERURBANA			URBANA							
	autopista	carretera	camino rural	acceso controlado c/lateral	acceso controlado s/lateral	primaria	secundaria o colectora	local	cerrada	ciclovía	andador
TERMINALES DE TRANSPORTE TERRESTRE	O	O	O	O		O	O				
TRANSPORTES AÉREOS	O	O		O	O						
COMUNICACIONES	O	O		O		O	O				

O adecuada X tolerable

INDUSTRIA

	INTERURBANA			URBANA							
	autopista	carretera	camino rural	acceso controlado c/lateral	acceso controlado s/lateral	primaria	secundaria o colectora	local	cerrada	ciclovía	andador
INDUSTRIA PESADA	O	O	O	X	X						
INDUSTRIA LIGERA	O	O	O	O	O	O	O				
AGROINDUSTRIA	O	O	O								

O adecuada X tolerable

ESPACIOS ABIERTOS

	INTERURBANA			URBANA							
	autopista	carretera	camino rural	acceso controlado c/lateral	acceso controlado s/lateral	primaria	secundaria o colectora	local	cerrada	ciclovía	andador
PLAZAS Y EXPLANADAS				X	O	O	O			O	O
JARDINES Y PARQUES	O	O	O	O	O	O	X	O	O	O	O

O adecuada X tolerable

INFRAESTRUCTURA

	INTERURBANA			URBANA							
	autopista	carretera	camino rural	acceso controlado c/lateral	acceso controlado s/lateral	primaria	secundaria o colectora	local	cerrada	ciclovía	andador
PLANTAS, ESTACIONES Y SUBESTACIONES		O	O	O	O	O	O				
TORRES Y ANTENAS	O	O	O	O	O	O	O				
DEPÓSITOS Y ALMACENES		O	O	O		X					
CÁRCAMOS Y BOMBAS		O	O	O		X	O				
TALUDES, BORDOS Y RETENES	O	O	O	O	O	O	O			O	O
BASUREROS		O	O	O	O						

O adecuada X tolerable

EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA, FORESTAL Y PISCICULTURA

	INTERURBANA			URBANA							
	autopista	carretera	camino rural	acceso controlado c/lateral	acceso controlado s/lateral	primaria	secundaria o colectora	local	cerrada	ciclovía	andador
AGRÍCOLA INTENSIVO	O	O	O	X	X						
AGRÍCOLA EXTENSIVO	O	O	O	X	X						
PECUARIO	O	O	O	X	X						
FORESTAL	O	O	O	X	X						
PISCICULTURA	O	O	O	X	X						

O adecuada X tolerable

ARTÍCULO 179. El tipo y características técnicas del pavimento a emplearse en vías públicas se determinarán con base en su función dentro de la estructura e imagen urbana y a la intensidad del tránsito y pesos vehiculares considerando:

I. Las especificaciones técnicas necesarias en sus pavimentos bases y sub-bases, que cumplan con la vida útil establecida en el diseño del pavimento;

II. Los estudios geotécnico y de mecánica de suelos de las terracerías de sub-rasante y sub-yacente, que servirán de apoyo de cimentación de la estructura de pavimento flexible o rígido, y

III. Que se permita el desalojo rápido de las aguas superficiales, sin que afecten a guarniciones, redes de instalaciones, banquetas y construcciones colindantes.

Se privilegiará el uso de pavimentos ecológicos en calles primarias, secundarias, cerradas y en áreas para estacionamiento de todo tipo de fraccionamiento.

ARTÍCULO 180. Los espesores y resistencias mínimas del pavimento, estarán dados, en áreas urbanas, por las normas técnicas de la autoridad municipal; o en su caso, si no las tuvieran, por las

Normas Oficiales Mexicanas aplicables; y en áreas no urbanas por las normas técnicas de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Estado.

Las terracerías se formarán con material adecuado, preferentemente de la localidad, siguiendo los procedimientos constructivos, la calidad y normas que exija la autoridad competente.

Previo a los trabajos de pavimentación se deberán instalar las redes de agua potable y alcantarillado con las tomas y descargas correspondientes, procurando incluir las redes de energía eléctrica, telefonía, y otros cables de televisión, internet o similares.

TÍTULO DÉCIMO PRIMERO

INSTRUMENTOS NORMATIVOS Y DE CONTROL

Capítulo Único

Regulación del Espacio Público

ARTÍCULO 181. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público para todo tipo de usos y para la movilidad, es principio de esta Ley y una alta prioridad para los órdenes de gobierno estatal y municipal, por lo que en los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos o privados, dentro de los Centros de Población, se deberá privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad.

ARTÍCULO 182. Los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de conurbaciones y de zonas metropolitanas, definirán la dotación de espacio público en cantidades no menores a lo establecido por las normas oficiales mexicanas aplicables y normas de dotación de equipamiento urbano expedidas por la SEDATU, Privilegiarán la dotación y preservación del espacio para el tránsito de los peatones y para las bicicletas, y criterios de conectividad entre vialidades que propicien la accesibilidad universal y la movilidad ; igualmente, los espacios abiertos para el deporte, los parques y las plazas de manera que cada colonia, barrio y localidad cuente con la dotación igual o mayor a la establecida en las normas mencionadas.

ARTÍCULO 183. Los programas municipales incluirán los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, contemplando la participación social efectiva a través de la consulta, la opinión y la deliberación con las personas y sus organizaciones e instituciones, para determinar las prioridades y los proyectos sobre espacio público y para dar seguimiento a la ejecución de obras, la evaluación de los programas y la operación y funcionamiento de dichos espacios y entre otras acciones, las siguientes:

I. Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, atendiendo las normas nacionales y estatales en la materia;

II. Crear y defender el espacio público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión; al efecto los municipios podrán celebrar convenios o acuerdos con los vecinos, asociaciones e habitantes, organizaciones sociales o empresariales y demás personas físicas y morales interesadas, para que participen en el cuidado, administración y mantenimiento de los parques urbanos, jardines públicos, áreas verdes, plazas cívicas, glorietas, camellones y demás

bienes municipales de uso común con cubierta vegetal; estos convenios no generarán derecho real alguno;

III. Definir las características del espacio público y el trazo de la red vial de manera que ésta garantice la conectividad adecuada para la movilidad y su adaptación a diferentes densidades en el tiempo;

IV. Definir la mejor localización y dimensiones de los equipamientos colectivos de interés público o social en cada barrio con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, como centros docentes y de salud, espacios públicos para la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, plazas, jardines o zonas de esparcimiento, respetando las normas y lineamientos vigentes, y

V. Establecer los instrumentos bajo los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, que únicamente podrá ser de carácter temporal y uso definido.

Los municipios serán los encargados de velar, vigilar y proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público.

ARTÍCULO 184. El uso, aprovechamiento y custodia del espacio público se sujetará a lo siguiente:

I. Prevalecerá el interés general sobre el particular;

II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;

III. Se deberá asegurar la accesibilidad universal y libre circulación de todas las personas, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;

IV. En el caso de los bienes de dominio público, éstos son inalienables e inembargables;

V. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de la infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales y estatales en la materia;

VI. Se deberá utilizar una paleta vegetal que priorice la utilización de especies nativas de la región ecológica respectiva, entendiendo por ésta, el listado de plantas seleccionadas acorde a criterios ambientales y paisajistas;

VII. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso;

VIII. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del Espacio Público solo confiere a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido;

IX. Se promoverá la adecuación de los reglamentos municipales que garanticen comodidad y seguridad en el espacio público, sobre todo para los peatones, con una equidad entre los espacios edificables y los no edificables;

X. Se deberán definir los instrumentos, públicos o privados, que promuevan la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios, de tal manera que su ubicación y beneficios sean accesibles a distancias peatonales para sus habitantes;

XI. Se establecerán los lineamientos para que el diseño y traza de vialidades en los Centros de Población asegure su continuidad, procurando una cantidad mínima de intersecciones, que fomente la Movilidad, de acuerdo a las características topográficas y culturales de cada región;

XII. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad formal e imagen urbana, la Conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano, y

XIII. En caso de tener que utilizar suelo destinado a espacio público para otros fines, la autoridad tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio de destino, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares dentro de la misma zona.

Los municipios vigilarán y protegerán la seguridad, integridad, calidad, mantenimiento y promoverán la gestión del Espacio Público con cobertura suficiente.

Los municipios podrán celebrar convenios, con la participación que corresponda al Ejecutivo del Estado, para la protección y ornato de las zonas federales de cauces y cuerpos de agua nacionales que se ubiquen dentro de los centros de población.

ARTÍCULO 185. Todos los habitantes tienen el derecho de denunciar, ante las autoridades correspondientes, cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del Espacio Público.

ARTÍCULO 186. Los programas que implementen acciones de densificación, establecerán una dotación suficiente de espacios públicos por habitante y conectividad con base en las normas aplicables, por medio de la adquisición y habilitación de espacios públicos adicionales a los existentes dentro del polígono sujeto a densificación.

ARTÍCULO 187. Los predios que los fraccionadores y desarrolladores estén obligados a ceder al municipio para ser destinados a áreas verdes y equipamientos, no podrán ser residuales, estar ubicados en zonas inundables o de riesgos, o presentar condiciones topográficas más complicadas que el promedio del fraccionamiento o conjunto urbano.

ARTÍCULO 188. Las autoridades estatales y municipales otorgarán en las acciones derivadas de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, las facilidades urbanísticas y arquitectónicas en la infraestructura, equipamiento y servicio, acordes a las necesidades de las personas con discapacidad, aplicando las disposiciones normativas generales de diseño e imagen urbana, emitidas a favor de dichas personas.

ARTÍCULO 189. En cualquier recinto en que se presenten espectáculos públicos, los administradores y organizadores deberán establecer espacios reservados para personas con discapacidad, que no puedan ocupar las butacas o asientos ordinarios, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

TÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

GESTIÓN E INSTRUMENTOS DE SUELO PARA EL DESARROLLO URBANO

Capítulo I

Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales

para el Desarrollo Urbano y la Vivienda

ARTÍCULO 190. Se declaran de utilidad pública e interés social, las acciones, obras e inversiones, que ejecuten los gobiernos estatal y municipales, a efecto de adquirir reservas territoriales que satisfagan las necesidades de suelo urbano para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como para dar solución al problema de los asentamientos humanos irregulares, seguridad jurídica en la tenencia y protección del patrimonio familiar.

ARTÍCULO 191. La ejecución de acciones para la obtención de reservas de suelo para desarrollo urbano y la vivienda y para la regularización de la tenencia de la tierra, deberá atender problemas conexos, como la falta o insuficiencia de infraestructura, equipamiento y servicios públicos y establecer un mayor control catastral y registral de las propiedades.

Los particulares y desarrolladores que obtengan contratos o concesiones para construir vivienda en dichas zonas, deberán integrar a sus proyectos de desarrollo la cobertura de equipamiento urbano del entorno.

ARTÍCULO 192. El Gobierno del Estado y los ayuntamientos, administrarán sus respectivas reservas territoriales, previendo los instrumentos y acciones de planeación urbana y protección ecológica, a fin de destinar dichas reservas a los programas que consideren pertinentes, como son los de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regularización de la tenencia de la tierra y vivienda.

Las acciones, obras e inversiones que realicen el gobierno estatal y los gobiernos municipales en materia de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, se sujetarán a lo dispuesto en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como de vivienda.

ARTÍCULO 193. Se establece el Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, como el mecanismo de coordinación entre los tres órdenes de gobierno y de concertación con los sectores social y privado, a fin de determinar, aportar y adquirir el suelo y las reservas territoriales que se requieran para ordenar y regular el actual desarrollo y futuro crecimiento de los centros de población de la Entidad.

Este Sistema se integrará de la misma forma que el Sistema de Información Territorial y Urbana, que establece el artículo 232 de esta Ley, y será presidido por la Secretaría.

Las reservas territoriales que se requieran para ordenar y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la Entidad, se determinarán con base en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como de vivienda.

ARTÍCULO 194. El Sistema Estatal de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y la Vivienda, tendrá por objeto:

I. Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de suelo para el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la vivienda;

II. Evitar la especulación en el mercado inmobiliario y captar las plusvalías que genera el desarrollo urbano, para aplicarlas en beneficio de los habitantes de los centros de población;

III. Prevenir, evitar y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas, mediante la oferta de la tierra urbana que atienda, preferentemente, las necesidades de los grupos de bajos ingresos;

IV. Asegurar la disponibilidad de suelo para los distintos usos y destinos que señalen los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de manera sostenible;

V. Asegurar la conservación de suelo para la infiltración del agua y la protección de reservas acuíferas;

VI. Integrar la información sobre los inventarios, requerimientos y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano e industrial, el ordenamiento territorial y la vivienda;

VII. Articular los estudios y la programación de acciones que en materia de suelo urbano y reservas territoriales se deriven de los programas ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

VIII. Establecer normas para la adquisición, aprovechamiento, aportación y transmisión de suelo urbano y de reservas territoriales, y

IX. Planear e integrar las acciones, obras e inversiones de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos que requieran el desarrollo del suelo urbano y las reservas territoriales.

ARTÍCULO 195. Los gobiernos estatal y municipales, deberán clasificar e inventariar las reservas territoriales que administren, a fin de orientar el crecimiento urbano hacia las áreas más adecuadas, de acuerdo con la potencialidad y capacidad de aprovechamiento sustentable del suelo y tomando en cuenta la disponibilidad de agua y energía, dentro del marco de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 196. A efecto de racionalizar las obras e inversiones destinadas a la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en las reservas territoriales, se deberán realizar los programas parciales conducentes para programar su ocupación y aprovechamiento por etapas.

ARTÍCULO 197. La determinación de reservas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano contendrá la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población y sus etapas de incorporación al área urbana y deberán considerar la participación de las autoridades estatales y municipales en la incorporación de áreas o predios de la reserva de suelo y los mecanismos para la adquisición o aportación por parte de los sectores público, social y privado de predios destinados a dicho fin, a efecto de satisfacer oportunamente las necesidades de tierra para el Crecimiento de los Centros de Población.

ARTÍCULO 198. Una vez que los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sean publicados e inscritos en los registros correspondientes, los predios ubicados en las zonas de reserva, se utilizarán por sus propietarios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el programa correspondiente.

En igualdad de circunstancias, se comprenderán preferentemente terrenos que no sean de propiedad ejidal o comunal. Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de la reserva, se expedirá un programa parcial de desarrollo urbano que regule las acciones y utilización del área de que se trate. En el caso de áreas ejidales y comunales, se promoverán las expropiaciones o aportaciones correspondientes, en los términos de las leyes Agraria y General de Asentamientos Humanos.

ARTÍCULO 199. Las zonas de reserva deberán mantenerse inalterables, en tanto no se expidan las normas de planificación urbana correspondientes, que determinen el aprovechamiento que podrá otorgarse al suelo.

Igualmente, deberán mantenerse inalterables las áreas no urbanizables de los centros de población, durante el término que fije el programa de desarrollo urbano respectivo, que en ningún caso será menor de cinco años.

ARTÍCULO 200. Corresponde al Gobierno del Estado y a los ayuntamientos, en coordinación con la Federación y con los sectores social y privado, realizar las acciones que agilicen la adquisición o manejo de reservas territoriales para la construcción de vivienda de interés social, popular y económica y para la ejecución de obras públicas.

ARTÍCULO 201. La Secretaría en coordinación con las entidades estatales competentes en materia de vivienda y regularización de la tenencia de la tierra urbana, así como los ayuntamientos o sus Institutos Municipales o Metropolitanos de Planeación Urbana, efectuará a través del Instituto Estatal de Planeación cuando éste se encuentre constituido o por sí, los estudios necesarios, a fin de determinar las necesidades que existen en el Estado de suelo urbano y reservas territoriales para ser canalizadas al desarrollo urbano y a la construcción de vivienda, tomando en cuenta los requerimientos presentes y los del futuro inmediato, los que servirán de base para su adquisición y urbanización. Asimismo, formulará un inventario de terrenos que puedan ser aprovechados en programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y de vivienda, con base en las condiciones básicas de infraestructura y equipamiento urbano y la posibilidad de introducción de servicios públicos, con el menor costo y tiempo posible.

ARTÍCULO 202. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, podrán adquirir y enajenar terrenos destinados a la realización de las estrategias y acciones derivadas de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, para la industria y la vivienda, previa autorización de la Secretaría, cumpliendo con los requisitos siguientes:

I. Que en el programa operativo anual autorizado se prevea la enajenación, aportación o adquisición;

II. Que existan los medios de financiamiento necesarios;

III. Que haya la disponibilidad de servicios públicos, infraestructura y equipamiento, y

IV. Que las acciones sean compatibles con lo establecido en los programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda y las disposiciones que regulan el aprovechamiento sustentable del suelo.

La enajenación de terrenos con los fines descritos, requerirá además de la autorización del Congreso del Estado, de conformidad con los artículos 57 y 80 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, y 31 de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado.

Los ayuntamientos vigilarán la adquisición de suelo urbano y reservas territoriales, por parte de dependencias y entidades municipales, a fin de programar y financiar su manejo.

ARTÍCULO 203. Los apoyos e instrumentos que el Gobierno del Estado y los ayuntamientos establezcan en materia de suelo y reservas territoriales para la vivienda, se orientarán preferentemente:

I. A la promoción de obras para que los habitantes del Estado tengan una vivienda digna y adecuada;

II. A la regulación del mercado de los terrenos y de los inmuebles dedicados a la vivienda de interés social y popular, a fin de evitar su especulación;

III. A asegurar la disponibilidad del suelo y reservas territoriales para la ejecución de acciones habitacionales, cuidando que dichas reservas no sean de alto valor ambiental o importantes para la captación y descarga de agua pluvial;

IV. A facilitar los trámites expropiatorios de terrenos destinados a satisfacer necesidades de tierra para vivienda de interés social y popular;

V. Facilitar la regeneración de inmuebles de la zonas con valores históricos y culturales para adecuación de vivienda en sus tres tipologías;

VI. Promover la incentivación de la vivienda y usos mixtos en las zonas con valores históricos y culturales. Promover la adecuación de vivienda en corazones de manzana y zonas abandonadas de valor histórico y cultural, y

VII. Promover la adecuación de vivienda en corazones de manzana y zonas abandonadas de valor histórico y cultural.

ARTÍCULO 204. El Ejecutivo Estatal, previa autorización de la Legislatura del Estado, podrá transferir áreas o predios propiedad del Estado a los municipios, dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal, a la Federación y a las organizaciones sociales y privadas, que tengan como objetivo la realización de acciones de desarrollo urbano, industrial y de vivienda de interés social y popular, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

I. Que el aprovechamiento de los inmuebles sea compatible con los programas de desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda y con las disposiciones que regulan el uso o destino del suelo;

II. Que las áreas o predios sean aptos para la ejecución de las acciones de vivienda o de desarrollo urbano e industrial;

III. Contar con un proyecto financiero en el que se establezcan los recursos económicos disponibles y su vinculación con las acciones de desarrollo urbano e industrial y de vivienda, y

IV. Cumplir con los requisitos señalados en esta Ley, en la normatividad para fraccionamientos o condominios y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 205. La transferencia o enajenación de inmuebles propiedad del Estado o de los municipios, para la ejecución de programas de desarrollo urbano e industrial y de vivienda, se sujetarán a las disposiciones de esta Ley, y requerirán de autorización previa de la Legislatura del Estado.

ARTÍCULO 206. La asignación o enajenación de suelo para vivienda de interés social y popular, de propiedad estatal o municipal, deberá cumplir con los requisitos siguientes:

I. Dirigirse a la población con ingresos máximos de hasta cinco veces el salario mínimo general del Estado, dando preferencia a las personas con más bajos ingresos;

II. El tamaño de los lotes o predios para la vivienda de interés social y popular, deberá cumplir con las normas mínimas de habitabilidad y seguridad, y

III. El precio máximo de enajenación deberá corresponder al ingreso de los beneficiarios.

ARTÍCULO 207. El Gobierno del Estado y los ayuntamientos otorgarán facilidades administrativas y fiscales, a efecto de agilizar y reducir el costo y los trámites de titulación de inmuebles para vivienda de interés social y popular.

Las autoridades a que se refiere el párrafo anterior, podrán celebrar para los fines antes señalados, convenios de coordinación y concertación con la dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, notarios públicos, instituciones de crédito, organismos públicos de vivienda, valuadores, promotores y agentes inmobiliarios.

Capítulo II

Regulaciones para el Suelo Proveniente del Régimen Agrario

ARTÍCULO 208. El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General, en la Ley Agraria, en esta Ley, en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables, así como en las reservas, usos y destinos de áreas y predios.

Para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento; así como para regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros respectiva deberá ajustarse a las disposiciones de esta Ley y a la zonificación contenida en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables. En estos casos, se requiere la autorización del ayuntamiento en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad.

ARTÍCULO 209. La incorporación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal al Desarrollo Urbano y la vivienda, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Ser necesaria para la ejecución de un programa de Desarrollo Urbano;

II. Las áreas o predios que se incorporen deberán cumplir lo establecido en la definición de área urbanizable contenida en la fracción II del artículo 3º de esta Ley;

III. El planteamiento de esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y Servicios Urbanos, así como para la construcción de vivienda, y

IV. Los demás que determine la Secretaría conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y que se deriven de los convenios o acuerdos correspondientes.

ARTÍCULO 210. En los casos de suelo y reservas territoriales que tengan por objeto el desarrollo de acciones habitacionales de interés social y popular, provenientes del dominio federal, la enajenación de predios que realicen la Federación, las entidades de la Administración Pública Federal, las entidades federativas, los municipios y de las demarcaciones territoriales, o sus entidades paraestatales, estará sujeta a la legislación aplicable en materia de vivienda.

ARTÍCULO 211. La constitución de reservas territoriales en centros de población, que cuenten con áreas ejidales o comunales aptas para el desarrollo urbano, se establecerá mediante la determinación de reservas, de conformidad a lo dispuesto en esta Ley, en la legislación agraria aplicable y en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 212. Se coordinarán las acciones del Estado con los demás órdenes de gobierno, para establecer la congruencia de las políticas agrarias con los programas de ordenamiento territorial y

desarrollo urbano, relativas a la expropiación o aportación de terrenos ejidales y comunales, así como para el establecimiento de las zonas de urbanización ejidal y de reserva.

Para la ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano, el Estado y los municipios, podrán promover ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida mediante el reagrupamiento de predios, en los términos de las leyes estatales relativas. Los predios reagrupados podrán conformar polígonos de actuación a fin de lograr un Desarrollo Urbano integrado y podrán aprovechar los incentivos y facilidades contempladas en esta Ley para la ocupación y aprovechamiento de áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos.

Asimismo, podrán instrumentar de forma coordinada programas de desarrollo social para que los titulares de derechos ejidales y comunales cuyas tierras se incorporen al desarrollo urbano, se integren a las actividades económicas y sociales.

Una vez ejecutada la Acción Urbanística, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, pudiendo ser en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebren.

Capítulo III

Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana y Rústica

ARTÍCULO 213. Se considera de interés público y prioritario, el establecimiento de mecanismos de coordinación entre los gobiernos federal, estatal y municipales, tendentes a la regularización de los asentamientos humanos en la Entidad, como acciones de mejoramiento de los centros de población.

ARTÍCULO 214. Cualquier enajenación de predios que realicen las dependencias y entidades de las administraciones públicas estatales o municipales a los particulares, para efectos de regularización de predios, de acuerdo con esta Ley, estará sujeta a las siguientes normas:

I. Que el solicitante o su cónyuge, no sea propietario de casa habitación o de terreno en la localidad;

II. Las condiciones de pago se determinarán en atención al ingreso de los solicitantes, previo estudio socioeconómico;

III. El solicitante deberá cubrir ante los organismos regularizadores el costo inherente a la escrituración y demás gastos que genere el proceso de regularización, el cual será fijado por dichos organismos atendiendo a las características específicas del proceso de regularización correspondiente;

IV. La superficie deberá corresponder al lote o predio tipo o de tamaño promedio del centro de población, según la legislación y programas de desarrollo urbano aplicables;

V. Cuando el solicitante contrate a plazos, el crédito se otorgará a la tasa de interés que para vivienda de interés social, económica y popular fijen las autoridades competentes, y

VI. Cumplir con las normas de planeación urbana y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 215. El precio de los lotes y predios, se determinará de manera independiente de los costos y precios de las urbanizaciones, de los servicios específicos y de la edificación.

ARTÍCULO 216. La regularización de la tenencia de la tierra, para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las siguientes normas:

I. Se deberá proceder conforme al programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento;

II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización, quienes siendo mayores de edad, ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe, de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y

III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio, cuya superficie no podrá ser mayor de la extensión determinada por la legislación y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 217. La Secretaría y los ayuntamientos, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, debiendo adoptar para tal efecto, las medidas de seguridad, así como imponer las sanciones administrativas que establece el mismo, independientemente de los ilícitos en que se hubiere incurrido.

La existencia de asentamientos humanos irregulares, o la gestación de éstos, podrán ser denunciados ante Organismo Estatal Regulizador o a los ayuntamientos por cualquier persona, a efecto de que dichas autoridades procedan a coordinar las acciones administrativas correspondientes y promover las denuncias penales ante las autoridades competentes, en contra de los vendedores de áreas, lotes o predios al margen de la ley o de quienes resulten responsables.

ARTÍCULO 218. Tratándose de asentamientos humanos irregulares, ubicados en predios ejidales o comunales, se procederá conforme a lo previsto en esta Ley y en la Ley Agraria.

ARTÍCULO 219. El ayuntamiento respectivo, en coordinación con la Secretaria y la Promotora del Estado, al tener conocimiento de un asentamiento humano irregular o la formación de éste, procederá a la suspensión de cualquier obra y/o venta de predios que se realicen ilícitamente, fijando en lugares públicos y visibles, copias del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundamentado en las disposiciones de esta Ley, así como publicado como advertencia pública en un diario de mayor circulación de la localidad y notificarse al Instituto Registral y Catastral del Estado, así como a la Dirección del Notariado y al Colegio de Notarios a fin de que no inscriban ni lleven a cabo ningún acto, contrato o convenio derivado de la propiedad o posesión de inmuebles ubicados en ese asentamiento humano.

El incumplimiento de lo señalado en el párrafo inmediato anterior será causa de responsabilidad administrativa, sin perjuicio de las sanciones civiles y penales que procedan.

ARTÍCULO 220. En el caso de que el asentamiento humano irregular se encuentre en terrenos ejidales o comunales, y que estos terrenos o áreas estén contempladas como aptas para el uso habitacional, así como el que su regularización e incorporación al desarrollo urbano represente un beneficio social y público, el ayuntamiento respectivo, en coordinación con la Secretaría, analizará tal situación, y promoverá en su caso, la solicitud de expropiación o aportación de dicho predio, para su regularización ante las autoridades competentes.

ARTÍCULO 221. El organismo estatal regularizador o el ayuntamiento respectivo expedirán un dictamen de la posibilidad de regularización de un asentamiento humano, previo a la expropiación o aportación en su caso, el cual deberá contener:

I. La factibilidad jurídica;

II. La factibilidad técnica urbanística, evitando el asentamiento en zonas no urbanizables o de riesgo;

III. La viabilidad de introducción de infraestructura, equipamiento y servicios a costos razonables;

IV. Su liga con la traza urbana;

V. La representación de un beneficio social y público, y

VI. La congruencia con esta Ley y los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

ARTÍCULO 222. En caso de ser negativo el dictamen de regularización a que se refiere el artículo anterior, por encontrarse el asentamiento de que se trate en zonas de alto riesgo, zonas de reserva ecológica, de recarga del acuífero, dentro de derechos de vía, de propiedad pública de uso común y demás zonas no aptas para vivienda, se procederá al inmediato desalojo del asentamiento humano, independientemente de las sanciones civiles, administrativas o penales a que se hagan acreedores los asentados y/o promotores de dicho asentamiento, o en los casos en que proceda, a su reubicación.

ARTÍCULO 223. Una vez que las autoridades competentes hayan ejecutado el decreto expropiatorio del predio a regularizar, o en su caso obtenido la aportación del mismo por parte del dueño a favor del Estado, se solicitará ante el ayuntamiento respectivo, la autorización de fraccionamiento por regularización.

ARTÍCULO 224. Los ayuntamientos en coordinación con la Secretaría, solicitarán a las dependencias o entidades competentes del Gobierno Federal, la constitución de las zonas de urbanización ejidal en todos y cada uno de los ejidos del Estado que lo requieran, así como la regularización de la tenencia de la tierra ejidal, de conformidad con los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio.

ARTÍCULO 225. La regularización de la tenencia de la tierra como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución por cooperación de las obras de infraestructura, equipamiento o servicios urbanos que requiera el asentamiento humano correspondiente.

Capítulo IV

Derecho de Preferencia

ARTÍCULO 226. Los gobiernos de los municipios y del Estado, cuando se justifique a través de un proyecto de interés público o de beneficio social, tendrán derecho de preferencia para adquirir predios comprendidos como reserva en los programas de desarrollo urbano, cuando dichos predios sean puestos a la venta o, a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad; igual derecho de preferencia tendrán, en caso de remate judicial o administrativo, al precio en que se finque el remate al mejor postor. Para tal efecto, los propietarios de los mismos que deseen enajenarlos, los notarios públicos, los jueces y las autoridades administrativas deberán notificar al Gobierno del Estado y al Ayuntamiento correspondiente, dando a conocer el monto de la operación a fin de que aquellos, en un plazo no mayor de treinta días naturales, ejerzan o no el derecho de preferencia, garantizando en su caso el pago respectivo.

En caso de que las autoridades no ejerzan o resuelvan sobre el ejercicio de su derecho de preferencia a que se refiere este artículo dentro del plazo señalado, se entenderá que no tienen inconveniente de que se realice la enajenación por parte de terceros.

ARTÍCULO 227. Cuando para el cumplimiento de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente por causa de utilidad pública, proveerá la expropiación de la misma, de conformidad con las leyes de la materia que fueren aplicables.

Capítulo V

Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios

ARTÍCULO 228. El gobierno del Estado y los municipios podrán mediante Declaratoria, establecer polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos en dichos instrumentos. Los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo, tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, conforme a tales declaratorias y siempre ajustándose a las determinaciones de los programas de Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano aplicables.

El Estado y los municipios determinarán en la propia declaratoria los mecanismos de adquisición directa por vías de derecho público o privado o mediante enajenación en subasta pública del suelo comprendido en la declaratoria, para los casos en que los propietarios no tengan capacidad o se nieguen a ejecutar las acciones urbanísticas señaladas en los plazos establecidos, asegurando el desarrollo de los proyectos.

Capítulo VI

Reagrupamiento Parcelario

ARTÍCULO 229. Para la ejecución de los programas de Desarrollo Urbano, el Estado y los municipios, podrán promover ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida mediante el reagrupamiento de predios. Los predios reagrupados podrán conformar polígonos de actuación a fin de lograr un Desarrollo Urbano integrado y podrán aprovechar los incentivos y facilidades contempladas en esta Ley para la ocupación y aprovechamiento de áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos.

Una vez ejecutada la Acción Urbanística, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, pudiendo ser en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebren.

ARTÍCULO 230. El reagrupamiento de predios a que alude el artículo inmediato anterior, se sujetará a las siguientes normas:

I. Cumplir con las determinaciones del Programa de Desarrollo Urbano y contar con un dictamen de impacto urbano;

II. La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración;

III. La habilitación con infraestructura primaria y, en su caso, la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad del titular de la gestión común;

IV. Sólo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria, salvo en los casos en que se trate de proyectos progresivos autorizados con base en la legislación vigente, y

V. La distribución de cargas y beneficios económicos entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente del reagrupamiento de predios.

Capítulo VII

Sistema de Información Territorial y Urbano

ARTÍCULO 231. Se crea el Sistema de Información Territorial y Urbano (SITU), el cual tendrá por objeto organizar, actualizar y difundir la información e indicadores, seguimiento, monitoreo y evaluación sobre el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el Estado, estará disponible para su consulta en medios electrónicos y se complementará con la información de otros registros e inventarios sobre el territorio.

El SITU deberá permitir el intercambio e interoperabilidad de la información e indicadores que produzcan las autoridades estatales y municipales, e instancias de gobernanza metropolitana, relacionada con los programas estatales y municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como lo relativo a los zonas metropolitanas, incluyendo las acciones, obras e inversiones en el territorio.

ARTÍCULO 232. El SITU estará integrado por:

I. El Instituto Registral y Catastral del Estado;

II. La Secretaría;

III. La SEGAM;

IV. La Comisión Estatal del Agua;

V. Los organismos operadores de agua metropolitanos y municipales;

VI. El Sistema de Información Geográfica Estatal a cargo del Comité Estatal de Información Estadística y Geográfica (CEIEG), El Sistema de Información Territorial y Urbano tendrá la función de ofrecer la información oficial al nivel de desagregación y escala que se requiera;

VII. Los municipios del Estado, a través de sus autoridades catastrales, de desarrollo urbano y de protección civil;

VIII. Los institutos estatal, metropolitanos y municipales de planeación que establece esta Ley;

IX. Las delegaciones de las Secretarías e Instituciones Federales relacionadas con la materia;

X. Las representaciones de los colegios registrados de ingenieros civiles, arquitectos y edificadores, diseñadores urbanos y del paisaje; en sus diversas ramas; de topógrafos; hidrólogos,

ambientalistas, especialistas en Geomática y Geoinformática entre otros, asociaciones, cámaras e instituciones y organizaciones de los sectores social y privado que existan en el Estado relacionadas con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, a fin de que aporten la información que generan;

XI. Los observatorios urbanos que existan y operen de conformidad con lo previsto en esta Ley;

XII. Las instituciones académicas públicas y privadas relacionadas con la materia, a fin de que aporten la información que generan, y

XIII. Las demás autoridades e instituciones que generen información en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 233. El SITU será presidido y operado por el Instituto Registral y Catastral del Estado y será obligatorio para todas las autoridades estatales y municipales, proporcionar la información que generen en esta materia en el SITU, a través de la plataforma electrónica del mismo.

Dicha información deberá ser verificada y aprobada por la instancia que corresponda, en los casos que determine el Reglamento del Sistema.

El acceso a la plataforma electrónica a través de la cual se alimente el SITU deberá ser proporcionada a los entes obligados, por el Instituto Registral y Catastral del Estado.

La falta de cumplimiento de los servidores públicos, de integrar la información de conformidad con los tiempos que determine el reglamento, serán sujetos de las responsabilidades administrativas que establece la ley.

ARTÍCULO 234. La Plataforma de información del SITU deberá contener cuando menos:

I. El Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado y los programas que deriven de éste;

II. Los planes o programas de ordenamiento ecológico del Estado;

III. Los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

IV. Planos cartográficos autorizados estatal y municipales, relacionados con el ordenamiento territorial;

V. Los Atlas de riesgos estatales y municipales;

VI. Los asentamientos humanos irregulares;

VII. Las declaratorias de áreas naturales protegidas;

VIII. La densificación actual del uso de suelo de los centros de población;

IX. Las coberturas de amortiguamiento ambiental en los centros de población;

X. El grado de afectación multi-temporal de la contaminación atmosférica de los centros de población, y

XI. Los informes y documentos relevantes derivados de actividades científicas, académicas, trabajos técnicos o de cualquier índole en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano derivados de trabajos de personas morales o físicas, nacionales o extranjeras.

ARTÍCULO 235. Las autoridades estatales y municipales deberán incorporar en sus informes de gobierno anuales, un rubro específico relacionado con el avance en el cumplimiento de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y desarrollo metropolitano, así como en la ejecución de los proyectos, obras, inversiones y servicios planteados en los mismos.

Capítulo VIII

Directores Responsables de Obra y Corresponsables

Sección Primera

Registro Municipal de Directores Responsables de Obra y Corresponsables

ARTÍCULO 236. Los ayuntamientos serán responsables, del registro y organización de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables y demás peritos requeridos según la obra de que se trate, así como de vigilar su correcto desempeño mientras esté vigente su registro.

Al efecto, cada Municipio establecerá un Registro de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, para todas las obras públicas y privadas que se lleven a cabo en su territorio, que tendrá por objeto inscribir a dichos profesionistas en la sección correspondiente habilitados para el desempeño de las funciones que establece esta Ley.

Quienes pretendan registrarse ante los municipios como nuevos Directores Responsables de Obra y Corresponsables, deberán contar con la acreditación expedida por la Comisión Estatal de Acreditación de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, (CADROC).

ARTÍCULO 237. El Registro Municipal de Directores Responsables de Obra y Corresponsables se organizará de la siguiente forma:

I. Se dividirá en las siguientes secciones:

a. Primera: Registro de Directores Responsables de Obra, tanto de construcción como de urbanización.

b. Segunda: Registro de Especialistas Corresponsables, y

II. En las secciones a que se refiere la fracción anterior, se inscribirán los Directores Responsables de Obra, titulados en las profesiones que se indican:

a. En la Primera: ingeniero civil, arquitecto, ingeniero arquitecto, ingeniero constructor militar y licenciado en edificación y administración de obras y demás carreras análogas que ampare el Sistema Educativo Nacional, y

b. En la Segunda: especialistas en seguridad estructural, urbanismo, diseño arquitectónico y urbano, impacto urbano, así como en instalaciones en edificios y obras de urbanización y demás especialidades análogas que ampare el Sistema Educativo Nacional.

ARTÍCULO 238. La inscripción en el Registro Municipal de Directores Responsables de Obra y Corresponsables tendrá vigencia de un año, contado a partir de la fecha en que se expida, y se refrendará por plazos sucesivos iguales, siempre y cuando el director responsable de obra o especialista corresponsable, compruebe mediante la acreditación expedida por su respectivo Colegio, la actualización y adiestramiento en sus conocimientos profesionales.

ARTÍCULO 239. El Registro como Director Responsable de Obra o Corresponsables, podrá cancelarse o suspenderse por la Dirección Municipal, previa garantía de audiencia, cuando éstos incumplan cualquiera de las obligaciones establecidas en este Capítulo.

ARTÍCULO 240. Los ayuntamientos a través de Dirección Municipal, negarán el registro o el refrendo como Directores Responsables de Obra o Corresponsables, por cualquiera de las siguientes causas:

I. Cuando haya obtenido su registro proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente información equivocada o falsa para su refrendo;

II. Cuando por inexperiencia, negligencia, dolo o falta de previsión o cuidado, se comprometa la seguridad o estabilidad de las obras;

III. Cuando la Dirección Municipal compruebe que ha tramitado la obtención de licencias o permisos de obras, en las que no hubiera cumplido sus funciones u obligaciones como Director Responsable de Obra o Corresponsable, o no esté participando como tal;

IV. Cuando se compruebe la violación reincidente de las disposiciones de esta Ley y el Reglamento de Construcción Municipal respectivo;

V. Cuando en la ejecución de una obra no se observe el cumplimiento de los Proyectos Ejecutivos autorizados en la licencia o autorización, sin haber registrado las causas de los cambios en la bitácora respectiva;

VI. La negativa reincidente a prestar facilidades para la práctica de visitas de inspección municipal, que le sea atribuible directamente;

VII. Cuando por sentencia ejecutoria se condene a un Director Responsable de Obra o Corresponsable a cumplir una pena privativa de la libertad relacionada con violaciones al desarrollo urbano;

VIII. Cuando por la violación de esta Ley y el Reglamento de Construcción municipal y demás disposiciones legales aplicables, se comprometa el equilibrio ecológico, la ejecución de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano estatal o municipal y los programas que de éstos deriven o las Obras Públicas existentes, y

IX. Las demás que contravengan las leyes y reglamentos aplicables, causando perjuicios graves a la obra.

ARTÍCULO 241. Los funcionarios y servidores públicos municipales, durante su ejercicio, aún y cuando cuenten con su respectivo registro vigente, no podrán desempeñar la función de Director Responsable de Obra o Corresponsable en el municipio en que presten sus servicios.

Quienes pretendan registrarse como Directores Responsables de Obra y Corresponsables, y que con anterioridad se hayan desempeñado como servidores públicos del municipio en el que pretenden ejercer, deberán cumplir como mínimo con un año fuera de su cargo para ingresar su solicitud de registro ante el municipio o ejercer como tal si ya contaba con el mismo.

ARTÍCULO 242. No se concederán licencias o autorizaciones para nuevas obras a los Directores Responsables de Obra o Corresponsables, mientras no subsanen las omisiones de que se trata en los siguientes casos:

I. No contar con su registro vigente, en los términos establecidos en esta Ley;

II. No cumplir con las observaciones que la Dirección Municipal señale respecto a las obras en ejecución;

III. No cumplir con el pago de las sanciones económicas impuestas por la violación del Reglamento de Construcción Municipal respectivo, que sean atribuibles directamente a los mismos, y

IV. Cuando por causa fundada o reincidencia lo solicite el Colegio al que pertenezca y las razones sean consideradas procedentes por la autoridad municipal.

ARTÍCULO 243. Ningún Director Responsable de Obra o Corresponsable, podrá hacerse cargo de más de cien obras que se encuentren en ejecución de manera simultánea, y por lo tanto la Dirección Municipal correspondiente, no autorizará el ingreso de nuevas responsivas a quienes hayan alcanzado dicho límite.

Sección Segunda

Comisión de Acreditación de Directores Responsables de Obra y Corresponsables (CADROC)

ARTÍCULO 244. La CADROC, es una Comisión de carácter público que tendrá por objeto acreditar la experiencia e idoneidad profesional y pericial de las personas físicas profesionales del ramo de la construcción, que pretendan registrarse por primera vez en los municipios como Directores Responsables de Obra o Corresponsables.

ARTÍCULO 245. La CADROC se integrará de la siguiente manera:

I. Un representante del Titular de la Secretaría, quien lo presidirá;

II. Un Secretario Técnico que será electo de entre alguno de sus integrantes;

III. Un representante de los municipios de San Luis Potosí, Soledad de Graciano Sánchez, Matehuala, Ciudad Valles, Ríoverde y Tamazunchale, que serán designados por sus respectivos Cabildos, y

IV. Un representante de cada uno de los colegios que se encuentren registrados legalmente ante la autoridad educativa competente y que cuente con su respectivo registro vigente como Director Responsable de Obra o Corresponsable en cualquiera de los municipios del Estado. Dichos representantes durarán un año en el ejercicio de su cargo, sin posibilidad de reelección en periodos consecutivos.

Cada integrante, con excepción del presidente, designará a un suplente que lo represente en caso de no poder asistir a las sesiones. El presidente podrá ser suplido por el Secretario Técnico.

ARTÍCULO 246. Los Colegios que integran la CADROC, serán los encargados de capacitar, evaluar y certificar a sus agremiados y en general a los profesionistas en el ramo, sobre los

alcances y contenidos de los Programas de Ordenamiento Ecológico, Programas de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano, las características geológicas, de riesgos urbanos y las características territoriales del Estado y sus municipios y demás temas relacionados con el ordenamiento territorial, la gestión urbana y la construcción sostenible de obras; así como sobre las leyes, reglamentos y normas técnicas aplicables y relacionadas con su actividad profesional.

Para llevar a cabo la capacitación, actualización profesional y acreditación de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, los Colegios podrán firmar convenios de colaboración, vinculación y coordinación con instituciones educativas de educación superior, con las cámaras o entre los mismos, para establecer mecanismos que les permitan cumplir con dicho objeto.

ARTÍCULO 247. La CADROC celebrará una sesión ordinaria una vez cada dos meses y las extraordinarias que sean necesarias a juicio de su presidente o de cuando menos cuatro de sus miembros. Las sesiones serán válidas con la presencia de la mitad más uno de sus integrantes. Sus decisiones se tomarán por mayoría de votos, teniendo su presidente voto de calidad.

ARTÍCULO 248. La CADROC tendrá las siguientes atribuciones:
I. Verificar que los aspirantes a obtener la acreditación cumplan con los requisitos establecidos en la presente Ley, y expedir en su caso la acreditación correspondiente;

II. A solicitud expresa de las direcciones municipales competentes, opinar sobre la actuación de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables durante el proceso de ejecución de las obras para las cuales hayan extendido su responsiva y que hayan sido acreditados por la CADROC para su registro como Directores Responsables de Obra y Corresponsables;

III. Emitir recomendaciones a la dirección municipal correspondiente, sobre organización, sistematización y aspectos técnicos de sus respectivos registros de Directores Responsables de Obra y Corresponsables;

IV. Proponer y autorizar la Plataforma Digital, los instrumentos tecnológicos de control y aplicaciones necesarias para implementar el Padrón de Directores Responsables de Obra y Corresponsables; dicha plataforma e instrumentos tecnológicos deberán tener acceso mediante claves o contraseña para cada Colegio de Profesionistas que integran la CADROC, así como los municipios que la soliciten; al efecto gestionará los recursos necesarios para su implementación;

V. Proponer y promover el desarrollo institucional, sistemas de información e instrumentos de fomento a la gestión urbana, mediante la operación y seguimiento de una plataforma digital, software o sistema electrónico, así como los instrumentos tecnológicos de control como la bitácora electrónica y otras aplicaciones digitales necesarias para llevar a cabo el registro y seguimiento de permisos de construcción, de uso de suelo y de alineamiento y número oficial por vía electrónica de las obras, edificaciones y construcciones tanto públicas como privadas que se lleven a cabo en los municipios del Estado, integrando a esta Plataforma el Padrón Estatal y los Registros Municipales de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables en el Estado;

VI. Desahogar cuantas diligencias se consideren necesarias para el desempeño de sus atribuciones;

VII. Designar a quienes conformarán los Subcomités Técnicos, de entre sus propios miembros, y

VIII. Las demás que determine su Reglamento Interno, acordes a su naturaleza y objeto.

ARTÍCULO 249. Son facultades del Presidente de la CADROC:

I. Convocar a los miembros de la CADROC a las reuniones que celebre, debiendo acompañar a la convocatoria el orden del día, cuando menos con cuarenta y ocho horas de anticipación;

II. Verificar con apoyo del Secretario Técnico la asistencia de los integrantes de la CADROC a las sesiones y declarar la existencia de quórum legal;

III. Presidir y conducir las sesiones de la CADROC;

IV. Levantar con apoyo del Secretario Técnico acta de cada sesión que celebre la CADROC, y

V. Ejercer voto de calidad en caso de empate en las votaciones de los acuerdos de la CADROC.

ARTÍCULO 250. La CADROC otorgará la acreditación para fungir como Director Responsable de Obra o Corresponsable a quien cumpla con los siguientes requisitos:

I. Ser ciudadano mexicano en pleno ejercicio de sus derechos;

II. Tener título profesional de ingeniero civil; arquitecto; ingeniero en las ramas afines, o licenciatura en edificación y administración de obras, expedido y registrado por autoridad competente, que lo faculte para ejercer la ciencia o disciplina de que se trate. Se deberá acreditar probada experiencia en el ramo, avalada por un Colegio;

III. Poseer cédula profesional expedida por la Dirección General de Profesiones dependiente de la Secretaría de Educación Pública;

IV. Comprobar el ejercicio actual de su profesión con una antigüedad mínima de cinco años de práctica;

V. *(DEROGADA, P.O. 03 DE OCTUBRE DE 2019)*

VI. Tener una residencia efectiva en el Estado no menor de tres años inmediatos anteriores a la fecha de la solicitud, y

VII. Contar con la certificación expedida por la Subcomisión de Certificación de la CADROC, que podrá obtenerse por comprobación de tiempo de capacitación sobre los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, normatividad aplicable, procesos constructivos, resiliencia urbana, y demás cursos de actualización en la materia, de conformidad con las disposiciones de esta Ley.

ARTÍCULO 251. La CADROC otorgará su acreditación de manera automática a aquellos profesionistas que pretendan obtener su acreditación como Corresponsables, si cuentan con Registro de Perito Dictaminador expedido por el Registro Estatal de Peritos en la materia para la cual soliciten registro ante la autoridad municipal.

ARTÍCULO 252. El Padrón Estatal de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, estará a cargo de la CADROC y tendrá por objeto integrar la información de las acreditaciones otorgadas por la misma a los nuevos Directores Responsables de Obra o Corresponsables, para efectos de dar a conocer dicha información en el orden estatal, para su consulta pública a través del sitio web de la Secretaría. La CADROC, emitirá los lineamientos que determinen la información que deba publicarse.

Sección Tercera

Inscripción de Directores Responsables de Obra y Corresponsables en los Registros Municipales

ARTÍCULO 253. La calidad de nuevos Directores Responsables de Obra y en su caso de Corresponsables, se adquiere con la acreditación expedida por la CADROC y la inscripción en el Registro de Directores Responsables de Obra y Corresponsables de cada Municipio, a través del procedimiento y cumplimiento de los requisitos que establece esta Ley, y deberá refrendarse cada año ante el municipio correspondiente.

ARTÍCULO 254. Como único requisito para inscribir a quienes soliciten su registro como nuevos Directores Responsables de Obra o Corresponsables, la Dirección municipal respectiva, requerirá a los mismos la acreditación expedida por la CADROC.

En su caso, cuando lo considere necesario, la Dirección municipal podrá solicitar a la CADROC, copia certificada por el Secretario Técnico de dicha Comisión, del expediente de acreditación del solicitante de que se trate.

ARTÍCULO 255. No se concederán licencias o autorizaciones para nuevas obras a los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, mientras no subsanen las omisiones de que se trata en los siguientes casos:

I. No refrendar su Registro en los términos establecidos en esta Ley;

II. No cumplir con las disposiciones de la Dirección Municipal;

III. No cumplir con el pago de las sanciones económicas impuestas por la violación del Reglamento de Construcción Municipal respectivo, y

IV. Cuando por causa fundada o reincidencia lo solicite el Colegio al que pertenezca, previo dictamen de la Comisión y las razones sean consideradas procedentes por la autoridad municipal.

ARTÍCULO 256. Los ayuntamientos a través de Dirección Municipal, negarán el registro o el refrendo como Directores Responsables de Obra y Corresponsables, cuando se actualice cualquiera de las siguientes causas:

I. Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos o documentos falsos o cuando dolosamente presente información equivocada o falsa en la solicitud de Licencia o dictamen oficial;

II. Cuando por inexperiencia, negligencia, dolo o falta de previsión o cuidado, se comprometa la seguridad, estabilidad o higiene de las obras;

III. Cuando la Dirección compruebe que ha tramitado la obtención de Licencias o Permisos de obras, en las que no hubiera cumplido sus funciones u obligaciones como Director Responsable de Obra, o no esté participando como tal;

IV. Cuando se compruebe la violación reincidente de las disposiciones de esta Ley y el Reglamento de Construcción Municipal respectivo;

V. Cuando en la ejecución de una obra no se observe el cumplimiento de los Proyectos Ejecutivos autorizados en la licencia o autorización;

VI. La negativa reincidente a prestar facilidades para la práctica de visitas de inspección municipal;

VII. Cuando por sentencia ejecutoria se condene a un Director Responsable de Obra a cumplir una pena privativa de la libertad por delitos relacionados con el desarrollo urbano;

VIII. Cuando por la violación de esta Ley y el Reglamento de Construcción municipal y demás disposiciones aplicables, se comprometa el equilibrio ecológico, la ejecución de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano estatal o municipal y los programas que de éstos deriven o las Obras Públicas existentes;

IX. Cuando ejerza un puesto o función de cualquier nivel dentro de la administración pública del municipio de que se trate, y

X. Las demás que contravengan las leyes y reglamentos aplicables, causando perjuicios graves a la obra.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE NOVIEMBRE DE 2020)
No será causa de negativa de registro o refrendo, la falta de conclusión del trámite para obtener el acta de terminación de obra por parte del propietario de la obra o proyecto.

ARTÍCULO 257. Los aspirantes a Directores Responsables de Obra y Corresponsables, que con anterioridad se hayan desempeñado como servidores públicos municipales, deberán cumplir como mínimo con un año fuera de su cargo para ingresar su solicitud de registro o refrendo ante la CADROC.

ARTÍCULO 258. En caso de que algún Municipio no cuente con un Registro de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, se auxiliará de los servicios de profesionales acreditados en el Padrón Estatal, quedando a cargo de cada Municipio la supervisión y vigilancia de las obras respectivas.

Sección Cuarta

Derechos y Obligaciones de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables

ARTÍCULO 259. Los Directores Responsables de Obra o Corresponsables y demás peritos requeridos según la obra de que se trate, serán responsables solidarios de la ejecución de los proyectos, memorias de cálculo y edificación de las obras en las que hayan otorgado responsiva. No serán responsables solidarios de los pagos de derechos o impuestos, multas o sanciones derivadas del incumplimiento del proyecto aprobado, que corresponda pagar al propietario.

ARTÍCULO 260. Respecto de un proyecto, obra o peritaje determinado, el Director Responsable de Obra o Corresponsable asumirá conforme a su especialidad, las funciones, obligaciones y responsabilidades conducentes, mediante alguno de los actos que a continuación se indican y en los cuales sea competente:

I. Contratos de prestación de servicios profesionales o cualquier otro acto, convenio, declaración, certificación o constancia que así lo acredite, otorgado por la persona física o moral que haya encargado la elaboración del proyecto y/o la ejecución de la obra y el director responsable de obra;

II. La firma de los planos arquitectónicos, de diseño urbano, de instalaciones y estructurales de un proyecto u obra;

III. La firma del proyecto de fraccionamiento, desarrollo en condominio o desarrollo inmobiliario especial y de sus obras de urbanización y edificación;

IV. La suscripción de las solicitudes de licencias municipales de construcción;

V. La suscripción de los dictámenes de estabilidad o seguridad de un inmueble, así como los manuales de operación y mantenimiento de edificios;

VI. La firma de la solicitud de permiso para la habilitación y funcionamiento de las instalaciones y aparatos mecánicos de ferias, juegos, circos y demás establecimientos o instalaciones semejantes;

VII. La suscripción del respectivo estudio de impacto urbano significativo o cualquier otro relativo a las materias de que trata esta Ley, y

VIII. Cumplir con lo establecido en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 261. Los directores responsables de obra o corresponsables deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

I Revisar el y autorizar el proyecto y vigilar la ejecución de la obra, con la colaboración y corresponsabilidad de especialistas, si fuere el caso;

II. Revisar la calidad de los materiales empleados en la obra e igualmente la correcta ejecución de ésta, y en su caso anotar en la bitácora de la obra respectiva, cualquier desvío del proyecto aprobado que se haya ejecutado sin su consentimiento;

III. Supervisar que en los proyectos en los que otorgue su responsiva, se privilegie el uso de materiales y estrategias para aumentar la sostenibilidad y la resiliencia de la obra y optimizar el uso de recursos de energía y agua;

IV Adoptar las precauciones y medidas que fueren necesarias para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y terceros en general, y del mismo modo la seguridad y estabilidad de la vía pública y propiedades vecinas;

V. Cumplir en las obras a su cargo todas las exigencias, observar las prohibiciones y respetar las limitaciones contempladas en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables;

(REFORMADA, P.O. 30 DE NOVIEMBRE DE 2020)
VI Presentar ante la Dirección Municipal correspondiente, el aviso de terminación de obra, a fin de que, el propietario de la misma, pueda concluir el trámite y obtener el acta de terminación de obra o proyecto respectivo, y

VII Actualizar anualmente sus conocimientos periciales, acreditando la certificación y participación en cursos o seminarios de capacitación y adiestramiento en las especialidades correspondientes, a través de los respectivos Colegios de Profesionistas a que pertenezcan; el incumplimiento de esta obligación impedirá el refrendo de su registro ante la autoridad municipal respectiva.

ARTÍCULO 262. Son derechos de los Directores Responsables de Obra:

I. Previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en esta Ley, recibir de la Dirección Municipal el refrendo de su registro como Director Responsable de Obra;

II. Celebrar un contrato de prestación de servicios con el propietario;

III. Recibir las retribuciones acordadas en el contrato respectivo por el desempeño de sus servicios profesionales;

IV. Tener acceso a la obra según lo acordado con el propietario de acuerdo al contrato de prestación de servicios respectivo;

V. Contar con una copia del proyecto ejecutivo autorizado, acceso a la bitácora y todos los documentos derivados de dicha autorización;

VI. Retirar su responsiva profesional de una obra, ante la negativa reincidente del propietario para acatar la regularización de fallas u omisiones en la ejecución de la obra, o cuando el propietario incurra en incumplimiento de alguna de las obligaciones que establece el artículo 269 de esta Ley, que impidan la terminación de la obra por causas no atribuibles al Director Responsable, debiendo notificar dicha circunstancia a la autoridad municipal competente, y

VII. Las demás que le confiera esta Ley y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 263. Los Directores Responsables de Obra y Corresponsables mientras no presenten a la Dirección Municipal por escrito el Aviso de Terminación de Obra, responderán por las adiciones o modificaciones a las obras ejecutadas al amparo de su responsiva. Si la ejecución de la obra no corresponde al proyecto autorizado, se ordenará de inmediato su suspensión y se sancionará, sin perjuicio de que éste presente nuevos planos que contemplen los cambios, solicitando su regularización ante la Dirección Municipal, salvo cuando las variaciones entre el proyecto y la obra, no comprometan las condiciones de estabilidad, destino e higiene.

ARTÍCULO 264. Los encargados de revisar los proyectos, supervisores municipales, inspectores de obra y quienes realicen funciones análogas en los municipios, deberán ser servidores públicos del municipio respectivo, en virtud de que realizan actos de autoridad; y no podrán fungir como Directores de Obra o Corresponsables.

Los referidos servidores públicos deberán contar con la formación académica de ingeniero civil, arquitecto, ingeniero arquitecto, licenciado en administración y edificación de obras, que les permita realizar sus funciones profesionalmente y en la rama de supervisión que les corresponda, y deberán contar con los mismos requisitos que establece la Ley de Peritos del Estado a los peritos dictaminadores.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS

INFORMATICA LEGISLATIVA

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

Fecha de Aprobación	12 DE JULIO DE 2018
Fecha de Promulgación	16 DE JULIO DE 2018
Fecha de Publicación	17 DE JULIO DE 2018
Fecha Ultima Reforma	30 DE NOVIEMBRE DE 2020

Estimado Usuario:
La edición de las disposiciones jurídicas del ámbito Federal o Estatal, en medios electrónicos no representa una versión oficial, ya que de acuerdo al artículo 3º del Código Civil Federal; los artículos 2º, 3º, 4º y 8º de la Ley del Diario Oficial de la Federación; los artículos 3º, 4º y 5º de la Ley del Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí; y el artículo 2º del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, las únicas publicaciones que dan validez jurídica a una norma es el propio Diario Oficial de la Federación, la Gaceta Oficial del Distrito Federal o los Periódicos Oficiales Estatales, en este caso el Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

ULTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIODICO OFICIAL: EL LUNES 30 DE NOVIEMBRE DE 2020.

Ley publicada en la Edición Extraordinaria del Periódico Oficial, el martes 17 de Julio de 2018.

LIC. JUAN MANUEL CARRERAS LOPEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, a sus habitantes sabed:

Que la Sexagésima Primera Legislatura Constitucional del Estado se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO 1017

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el pasado 28 de noviembre de 2016, ordena en su artículo tercero transitorio lo siguiente:

"TERCERO. En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las autoridades de los tres órdenes de gobierno deberán crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento.

"En el caso de la Ciudad de México, la Legislatura de la Ciudad de México, las autoridades del gobierno central y de las Demarcaciones Territoriales correspondientes, deberán efectuar las adecuaciones legislativas y reglamentarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con las disposiciones de la Constitución de la Ciudad de México una vez que entren en vigor."

Es así que con el propósito de armonizar la legislación estatal con la Ley General referida, y en cumplimiento de lo ordenado por la misma, se expide esta nueva Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, que abroga la vigente Ley de Desarrollo Urbano del Estado, 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 urbanización.

Esta Ley impulsa nuevas condiciones de gobernanza y coordinación entre los distintos órdenes de gobierno, con especial énfasis en la participación social, particularmente en zonas metropolitanas; formula y adecúa los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano. Asimismo, regula el control, vigilancia, autorización y regularización de las acciones urbanísticas, entendidas éstas como los fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y

modificaciones de los inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, en virtud de que son parte fundamental para el crecimiento organizado del territorio de nuestro Estado.

Esta nueva Ley tiene como antecedentes, en el ámbito federal, la expedición de la Ley General de Asentamientos Humanos del 26 mayo de 1976; las modificaciones al artículo 115 Constitucional en materia municipal de 1982; la segunda Ley General de Asentamientos Humanos del 21 julio de 1993; y la precitada Ley General del 28 de noviembre de 2016; y en el ámbito estatal, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de San Luis Potosí del 15 de febrero de 1977; la Ley de Fraccionamientos y Subdivisión de Inmuebles del Estado de San Luis Potosí del 5 abril de 1983; el Código Ecológico y Urbano del Estado de San Luis Potosí del 3 julio de 1990; la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí del 7 octubre de 2000; y la última reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del 3 noviembre de 2016.

En la presente Ley y, de acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, destacan como objetivos generales: consolidar la rectoría del Estado en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano fortaleciendo el marco jurídico, bases, criterios, normas y lineamientos; crear las condiciones para que el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, la gestión integral del riesgo y la gobernanza de las zonas metropolitanas y demás temas asociados al territorio, tengan una visión armónica en los tres órdenes de gobierno, para la ejecución de las políticas nacionales; y establecer nuevas bases institucionales para el uso y aprovechamiento del territorio, así como dotar de instrumentos y herramientas a los gobiernos para conducir los procesos urbanos.

Esta Ley tiene un conjunto de principios que son los que rigen su contenido: el derecho a la ciudad, principio rector del ordenamiento, que busca garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centros de población, conurbaciones metropolitanas, zonas con valores históricos y culturales, centros históricos, así como los asentamientos denominados como pueblos mágicos, por declaratoria del Gobierno de la República, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos; la accesibilidad y conectividad urbana, a través de una eficiente movilidad urbana; un patrón coherente de redes viales y la flexibilidad de usos del suelo; la competitividad y eficiencia de las ciudades; el posicionamiento de las ciudades en el entorno socioeconómico; la mejora en la competitividad local y regional y en los retos ambientales sostenibles; el derecho a la propiedad urbana; los derechos y obligaciones de los propietarios, y el predominio del interés público en el aprovechamiento del territorio.

San Luis Potosí ha recuperado su dinámica de desarrollo económico, acelerándose con ello, especialmente, el proceso de urbanización y de crecimiento demográfico de las zonas metropolitanas de San Luis Potosí-Soledad de Graciano Sánchez, y Rioverde-Ciudad Fernández, así como de las principales cabeceras municipales de la Entidad con mayor grado de urbanización.

El reto ahora, para que la Entidad mantenga un liderazgo económico, que posibilite incrementar la captación de inversiones externas y locales generadoras de empleo, es propiciar condiciones e intensificar la aplicación de políticas públicas que permitan garantizar la calidad de vida de sus habitantes y de las migraciones venideras, en congruencia con un desarrollo regional, urbano, ambiental y social equitativo y equilibrado. El bienestar social y el progreso económico, requieren con prioridad y oportunidad, de la regulación eficiente y sostenible del desarrollo urbano de los centros de población del Estado, a fin de que con oportunidad y suficiencia se proyecte y construya la vivienda, infraestructura y equipamiento urbano, así como que se presten adecuadamente los servicios públicos que demandan la población y las actividades productivas.

Este nuevo Ordenamiento contiene en consecuencia normas que impulsarán el desarrollo local a la par del crecimiento económico y cambio estructural, la utilización de recursos endógenos, así como la mejora sociocultural, calidad y equilibrio espacial.

Con el mismo propósito se sientan las bases que generen condiciones para una mejor habitabilidad urbana con vida digna, y que propicie mayores oportunidades para el desarrollo de sus habitantes, así como una nueva visión sobre la movilidad urbana, a través de un sistema de movilidad intermodal que propicie el efectivo desplazamiento de bienes y personas, considerando a las personas como el eje y el objeto de la misma.

La participación social en la planeación de las ciudades y el territorio, y en derecho para la vinculación y apropiación de los habitantes, son un eje estratégico que garantiza la inclusión de las necesidades, la pluralidad de propuestas y visión social.

La resiliencia de las ciudades, entendida como la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una acertada protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos, así como la detección, prevención y atención de dichos riesgos urbanos, la protección frente a riesgos naturales y antropogénicos, y la prohibición de la ocupación en zonas de riesgo; la sostenibilidad ambiental, la preservación del entorno natural y el uso racional de recursos renovables y no renovables, son sin duda materia fundamental de esta Ley.

Los desastres naturales, como incendios, terremotos e inundaciones, y los problemas que pueden presentar ciertos sistemas, como el de agua potable y el de movilidad urbana, son algunas de las crisis a las que se pueden enfrentar las ciudades, además de sequías y huracanes que obligan a las comunidades a desarrollar estrategias para recomponerse luego de las catástrofes, y para revertir las pérdidas y deterioros.

De esta forma, las urbes resilientes cuentan con sistemas públicos, prácticas sostenibles y desarrollan procesos de gestión para la prevención de riesgos ante desastres y adaptación al cambio climático. Es así que este concepto de resiliencia, adopta como uno de sus elementos fundamentales, al de sustentabilidad o sostenibilidad urbana, y tiene como enfoque enfrentarse a los retos a nivel global, como urbanización, cambio climático y urbanización. El concepto integrado de resiliencia cuenta con importante componente de participación local, comunitaria y sociedad civil. Teniendo como pilares fundamentales el manejo de riesgo, la adaptación de largo plazo y mitigación para prevenir. También se incorpora un sistema de planeación integral basada en una metodología de diseño de proceso, fundamentada en predicciones de escenarios futuros, y conectada a la planificación urbana.

Por otra parte, esta nueva Ley establece políticas: en materia de ordenamiento territorial, de protección, restauración, preservación para el mejor aprovechamiento del territorio y sus recursos; en materia de desarrollo urbano, de control, impulso, consolidación y arraigo a los centros de población; y de crecimiento, conservación y mejoramiento a los sectores urbanos de dichos centros de población.

El Sistema Estatal de Planeación de los Asentamientos Humanos requiere de nuevos instrumentos de gestión y participación social que, en su conjunto, establezcan las bases de una nueva gobernanza metropolitana: criterios para la delimitación y caracterización de las zonas metropolitanas; en su contenido la forma y procedimientos para que, de acuerdo a sus atribuciones, la Federación, el Estado y los municipios se coordinen en la planeación y gestión metropolitana; de igual manera en la definición de las materias de interés metropolitano, y de los mecanismos para la participación social en la formulación, seguimiento y evaluación de programas.

Para fortalecer este Sistema Estatal de Planeación de los Asentamientos Humanos, se detalla un nuevo modelo de urbanización que tiene como propósito definir las prioridades de desarrollo del Estado, que promuevan el desarrollo urbano y metropolitano; de igual manera los alcances,

instrumentos y contenidos de los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y de zonas metropolitanas. Se establece la jerarquía, articulación y coherencia obligatoria, entre los referidos programas, así como mediante la formulación de dictámenes de congruencia a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Estado.

Derivado de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se incluyen principios que orientarán el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano; definición y alcances de los Programas de Conurbación y Zona Metropolitana, su administración, y la coordinación de las diversas autoridades para la elaboración y ejecución de las estrategias; medidas de seguridad necesarias para evitar y mitigar riesgos urbanos y naturales, así como las acciones para la resiliencia urbana, y políticas para la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público; así como para asegurar la libre movilidad de las personas.

De igual manera como aportaciones locales: la formulación de esquemas de desarrollo urbano para los municipios con poca población y baja dinámica urbana; la definición de las diferentes tipologías de zonificaciones del territorio y su aplicación en los Programas de Desarrollo Urbano según su alcance; y el fomento a la participación social, a través de los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda y, en su caso, de los Consejos Consultivos de Desarrollo Metropolitano y Zona Conurbada, y Consejos de Centros Históricos, como órganos auxiliares de los ayuntamientos.

Esta Ley, respetuosa de la autonomía municipal, establece disposiciones de carácter general, y corresponderá a los ayuntamientos proponer y expedir con base en ella, sus propios reglamentos; no obstante, establece bases generales en materia de características de los fraccionamientos, construcción, densidades, vialidades y demás normas que deberán aplicar los municipios que no cuenten con sus respectivos programas de desarrollo urbano, programas de centro de población o programas parciales, a fin de que puedan operar en estas materias.

Este nuevo Ordenamiento estipula las bases para el otorgamiento de licencias de uso del suelo y de construcción; determina la superficie de lotes para el desarrollo de viviendas; protege y preserva el medio ambiente; promueve la donación de manera proporcional al tamaño del fraccionamiento para destinarla para áreas verdes y al equipamiento necesario de la zona; protege a los ciudadanos estableciendo garantías por parte de los fraccionadores, al tiempo que otorga certidumbre a los fraccionadores y ciudadanos en general, al establecer requisitos y procedimientos claros y precisos.

Esta nueva Norma se estructura bajo el siguiente esquema general: disposiciones generales, objeto y principios, causas de utilidad pública; concurrencia y coordinación de autoridades; órganos deliberativos y auxiliares; Sistema Estatal de Planeación para el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano y Metropolitano, que incluye la gobernanza metropolitana; regulaciones de la propiedad; resiliencia urbana y prevención de riesgos; movilidad urbana; instrumentos normativos y de control; gestión e instrumentos de suelo para el desarrollo urbano; instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano; instrumentos de participación democrática y transparencia; financiamiento al desarrollo urbano; fomento al desarrollo urbano; denuncia ciudadana; sanciones y nulidades; notificaciones, inspecciones y verificaciones, y de los medios de impugnación. En la parte operativa se regulan los actos relacionados con el fraccionamiento de inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, e integra glosario de términos, precisando su ámbito de aplicación; se determina la concurrencia y las autoridades competentes, establece sus atribuciones, especificando las funciones y obligaciones de los ayuntamientos; asimismo, destaca la coordinación, apoyo y asesoría que corresponde al Estado hacia los municipios que lo soliciten, para la elaboración de sus reglamentos.

En términos de lo dispuesto por la Ley General, se establecen en esta Ley los órganos auxiliares de coordinación, entre los que se encuentran, el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y

Desarrollo Urbano; los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda; las Comisiones Metropolitanas y de Conurbación; el Instituto de Planeación del Estado; los institutos municipales de planeación, el Instituto Catastral y Registral del Estado, los Sistemas Estatal y Municipal de Protección Civil; la Comisión Estatal de Agua; y los Organismos Operadores de Agua; todos ellos, dada la naturaleza de sus funciones, realizarán sus dictámenes, resoluciones u opiniones conforme a su competencia, los que serán de gran importancia y trascendencia para otorgar o negar las licencias y autorizaciones que establece la ley.

Asimismo, para apoyar a las personas afectadas por el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, se crea la Procuraduría Urbana, encargada de prestar asesoría y acompañamiento a las y los ciudadanos o personas morales que se vean afectadas con motivo del desarrollo urbano, o por resoluciones de autoridades que violen en su perjuicio, las disposiciones de esta Ley.

En este Ordenamiento se regula además, la gestión urbanística de los actos o actividades tendentes al uso y aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables de un centro de población; la Licencia de Uso del Suelo es el documento que certifica que la acción, obra, inversión o servicio que se pretenda realizar es compatible con la legislación y los programas de ordenamiento del territorial y desarrollo urbano, señalando las limitaciones, restricciones, afectaciones, características y aprovechamientos de las áreas o predio materia de la misma.

Los estudios de impacto urbano, vial, ambiental y de imagen urbana, son aquellos que se requieren en los casos que prevén la presente Ley, la Ley Ambiental del Estado, y los demás ordenamientos aplicables. Se establecen las normas generales de construcción, diseño, infraestructura y sustentabilidad a las que deben ajustarse las obras por realizarse. Respecto a las vías públicas, se caracteriza cada una de ellas, y se establecen las normas básicas para su construcción.

En cuanto a la función pericial urbanística y de supervisión de las obras, de acuerdo a lo que señala la presente Ley, compete a los ayuntamientos organizar, llevar y actualizar el Registro Municipal de Directores Responsables de Obras, y Corresponsables; rehabilitación y restauración para dar cuenta de su idoneidad; se crea una Comisión Estatal de Acreditación, Evaluación y Certificación de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, integrada de manera plural por dependencias estatales, por los municipios representados, a través de las cuatro regiones del Estado, y por los Colegios de profesionistas y Cámaras relacionados con la materia, que tendrá por objeto la capacitación, a través de los Colegios de Profesionistas, de la experiencia y conocimiento de las personas físicas profesionales del ramo de la construcción, así como de su acreditación ante los municipios de los nuevos Directores Responsables de Obra y Corresponsables; dicha información se integrará en un Padrón Estatal de Directores Responsables de Obras y Corresponsables.

Por lo que toca a los fraccionamientos se determinan las normas generales para su autorización, clasificación, tipo y características de cada uno de ellos, y se les clasifica. En este apartado se incluyen los cuadros con las especificaciones para cada una de las clases de fraccionamientos, que deberán aplicar sólo aquellos municipios que carezcan de programas de desarrollo urbano de centros de población.

Se regulan así mismo las autorizaciones de las subdivisiones, fusiones, relotificaciones y cambios de intensidad en el uso habitacional de los predios, cualquiera que sea su extensión. Se suprime el doble requerimiento de donaciones en los desarrollos inmobiliarios que deriven de subdivisiones, fraccionamientos y/o condominios. Igualmente, los desarrollos en condominio, los requisitos para su aprobación, así como su ubicación, instalaciones, servicios, áreas de donación, espacios libres, zonas comerciales y demás requerimientos propios de los mismos; los define como al conjunto de departamentos, viviendas, locales y naves de un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovecharse independientemente, por tener una salida propia de

elementos comunes a la vía pública, pertenecientes a distintos propietarios, los cuales tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su área privativa, y de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesario para un adecuado uso. Los clasifica en Habitacional, Comercial, Industrial, y Mixto; y de acuerdo a su tipo de construcción, en condominio vertical, condominio horizontal, y condominio mixto.

Se establecen disposiciones comunes a fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, las normas técnicas del proyecto, áreas de donación; sistemas de agua potable alcantarillado y drenaje, e infraestructura.

En relación con la autorización de los fraccionamientos, se establecen los requisitos, y procedimiento para su autorización, sus modificaciones, garantías, su tramitación, y la cesión de derechos y obligaciones. Se dispone que la autorización municipal de los fraccionamientos y condominios debe otorgarse por la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano o su equivalente, contando con el apoyo de una mesa de dictaminación de proyectos, como órgano auxiliar del ayuntamiento de carácter técnico y colegiado, con objeto de dar transparencia y despolitizar las autorizaciones, evitando abusos de autoridad o corrupción. Igualmente se establecen las condiciones, para mejorar la calidad de vida y las condiciones de habitabilidad de los beneficiarios con ingresos menores a uno y medio salarios mínimos, que no cuentan con INFONAVIT, FOVISSSTE o no son sujetos de crédito en la Banca o en organismos públicos de vivienda; y se determina que únicamente se podrá autorizar la urbanización progresiva en los fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social, para impedir la defraudación de los adquirentes de lotes, pero aclarando que, en este tipo de desarrollos inmobiliarios, podrán participar los particulares o empresas sociales, en coordinación con una autoridad u organismo público de vivienda o de desarrollo urbano, previo estudio socioeconómico del caso, ajustándose a los lineamientos previstos en los programas de desarrollo urbano, y garantizando fehacientemente la ejecución de las obras mínimas de urbanización que se requieran en la autorización respectiva.

Se consignan las bases normativas para promover por cuestiones de redensificación y sustentabilidad urbana, el aprovechamiento óptimo de infraestructura, equipamiento y servicios, seguridad y diseño, la edificación de vivienda multifamiliar o en edificios en los diversos tipos de fraccionamientos habitacionales en las zonas que se señalen en la autorización, y en los porcentajes de superficie vendible que procedan, tomando en cuenta las densidades de población y construcción, así como la suficiente y adecuada prestación de servicios urbanos; al tiempo que de acuerdo a la política nacional en la materia, se genera el enlace con la Ley Federal de Vivienda, a fin de buscar que las ciudades se redensifiquen y crezcan sin generar la expansión que tradicionalmente no ha permitido la adecuada prestación de los servicios públicos municipales.

Se incluye también la regulación relativa a la urbanización, supervisión y prestación de servicios en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales; sobre las obras de urbanización señala que los fraccionamientos deben contar con dichas obras, de conformidad con lo que a cada autoridad corresponda; igualmente se establece la supervisión de las obras de urbanización por parte de los ayuntamientos, a fin de garantizar que se cumplan las especificaciones técnicas del proyecto, así como con la calidad de los materiales, obras y servicios, y requisitos de seguridad que corresponde; y se disponen las reglas para su dictaminación y conclusión. Finalmente, se señala lo relativo a los servicios mínimos con que deberán contar, y se regula su prestación.

Se determinan los derechos y obligaciones del fraccionador, y de los propietarios de lotes y, al efecto señala que éstos deberán sujetarse estrictamente a las normas aplicables en la materia, observándose, en todo caso, las limitaciones de dominio, servidumbres, uso de suelo y características especiales de arquitectura y ornato, así como las restricciones propias del fraccionamiento a que se refiere la presente Ley.

Igualmente se contemplan disposiciones sobre la venta, escrituración pública y registro de los fraccionamientos, condominios y demás desarrollos inmobiliarios, con el propósito de garantizar la certeza y seguridad jurídica de los adquirentes, e impulsar la inversión y el desarrollo inmobiliario. La escrituración y registro, responsabiliza a los Notarios Públicos para autorizar o autenticar actos, convenios y contratos para que verifiquen que cuentan con las constancias, autorizaciones, permisos y licencias que las autoridades competentes expidan conforme a la Ley y sus disposiciones reglamentarias.

Se regula la municipalización de los fraccionamientos, señalando que el fraccionador queda sujeto en todo momento a la obligación de municipalizar las obras de urbanización, según el proyecto definitivo autorizado, comprendiendo la entrega recepción final de un fraccionamiento al municipio, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos, y de las obras de urbanización comprendidas en las áreas de dominio público del fraccionamiento, para que puedan operar los servicios públicos.

Se incorporan en este ordenamiento, las medidas de seguridad y las sanciones, y se establecen como medidas preventivas, desde una visita de inspección a los fraccionamientos, sus subdivisiones, fusiones y relotificación de terrenos, así como en los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, con la finalidad de vigilar y constatar que se cumpla con las disposiciones previstas en la ley, así como la suspensión de obras, servicios y actividades; la clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras; la desocupación o desalojo de inmuebles, hasta la demolición de construcciones, todas ellas dirigidas a evitar daños inminentes de difícil reposición, que puedan causar las instalaciones, las construcciones, las obras y acciones, tanto públicas como privadas, que originen perjuicio al interés social o contravengan disposiciones de orden público, respetando en todo momento los principios de legalidad.

Se determinan sanciones acordes a las infracciones cometidas, a fin de que la autoridad pueda hacer valer sus determinaciones legales, y resarcir el daño ocasionado por la conducta transgresora de la ley. Igualmente se establecen responsabilidades para los servidores públicos y los Notarios Públicos, previendo la responsabilidad solidaria de los daños y perjuicios que se causen por la violación de las disposiciones de esta Ley.

Así mismo, en relación con las notificaciones y recursos, se hace la remisión en ambos temas al Código Procesal Administrativo del Estado de San Luis Potosí.

Por último, es capital destacar la participación de los Colegios de Profesionistas del ramo, las Cámaras, Consejos de Centros Históricos, las instituciones académicas y demás entes de la sociedad civil que conforman el FORO “PENSAR NUESTRA CIUDAD”, quienes realizaron muy importantes y valiosas aportaciones para la expedición de esta Ley, enriqueciéndola con su visión social, técnica, y de derechos humanos; así como la experiencia y aportaciones del Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de San Luis Potosí.

Esta nueva Ley Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, propiciará un crecimiento planeado, ordenado, sostenible, resiliente, equilibrado, con mayor participación social, movilidad adecuada y que atienda a las necesidades primordiales de la sociedad, y coloque el bienestar de las personas y a los derechos humanos que rigen en esta materia, como su objeto primordial.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ

ARTÍCULO 265. Queda prohibido habilitar a los Directores de Obra o Corresponsables como supervisores municipales de obras de urbanización y peritos en supervisión municipal de obras de edificación.

ARTÍCULO 266. Toda obra pública o privada que autorice la dirección municipal, deberá contar con un Director Responsable de Obra, y en los casos en que sea necesario de los Corresponsables, de forma que se garantice la calidad, seguridad y cumplimiento de los estándares de calidad de las mismas.

ARTICULO 267. El especialista adquiere su calidad de Corresponsable al suscribir con el Director Responsable de Obra la solicitud de licencia y los planos del proyecto respectivo.

Los Corresponsables tienen las obligaciones siguientes:

I. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones establecidas por la presente Ley, reglamentos y normas aplicables de construcción;

II. Vigilar que, durante el proceso de obra, ésta se apegue estrictamente al proyecto autorizado en su especialidad, para lo cual deberá visitar regularmente la obra, haciendo las anotaciones correspondientes en la bitácora respectiva;

III. Notificar al Director Responsable de Obra y a la autoridad municipal cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándolo así mismo en la bitácora, y

IV. Refrendar su registro y calidad de Corresponsable conforme lo establece la presente Ley.

ARTICULO 268. Son derechos de los Corresponsables:

I. Refrendar su acreditación como Corresponsables conforme al procedimiento establecido en esta Ley;

II. Celebrar un contrato de prestación de servicios con el propietario;

III. Recibir las retribuciones correspondientes, por el desempeño de sus servicios profesionales de conformidad con el contrato celebrado al efecto;

IV. Tener acceso a la obra según lo acordado con el propietario de acuerdo al contrato de prestación de servicios respectivo, y

V. Contar con una copia de los documentos del proyecto ejecutivo autorizado donde signo su responsiva y acceso a la bitácora.

Sección Quinta

Obligaciones de los Contratantes de Directores Responsables de Obra y Corresponsables

ARTÍCULO 269. Son obligaciones de los propietarios que contraten a un Director Responsable de Obra, y en su caso Corresponsables:

I. Celebrar un contrato de prestación de servicios con el Director Responsable de Obra y Corresponsables;

II. Pagar las licencias correspondientes y actas de terminación ante la autoridad municipal respectiva, en un término que no exceda de treinta días hábiles posteriores a la notificación de pago;

III. Respetar el proyecto autorizado así como el ejercicio y funciones del Director Responsable de Obra y Corresponsables;

IV. Permitir el acceso y supervisión de la obra al Director Responsable de Obra y Corresponsables, así como a los supervisores municipales y demás autoridades competentes;

V. Acatar las indicaciones y observaciones del Director Responsable de Obra y Corresponsables,, así como de la autoridad municipal competente conforme a la presente Ley, reglamentos y proyecto autorizado, y

VI. Realizar en su caso el pago de multas o sanciones cuando incurriera en falta administrativa atribuible a su responsabilidad.

TITULO DÉCIMO TERCERO

CONTROL Y REGULACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DEL DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

Capítulo I

Licencia de Uso de Suelo

Sección Primera

Naturaleza y Objeto

ARTÍCULO 270. La licencia de uso de suelo es el documento expedido por la Dirección Municipal correspondiente, con base en lo dispuesto en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, a solicitud de una persona física o moral, pública o privada, en el cual se certifica que la acción, obra, inversión o servicio que se pretenda realizar es compatible con la legislación y los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, señalando las limitaciones, restricciones, afectaciones, características y aprovechamientos de las áreas o predio materia de la misma, las que deberán acatarse por el solicitante.

ARTÍCULO 271. El objeto de las licencias de uso de suelo es:

I. Dar seguridad jurídica y autorizar el uso y destino de la propiedad con base en los programas de ordenamiento del territorial y desarrollo urbano, en lo que se refiere al aprovechamiento del suelo dentro de su contexto urbano; otorgando la consiguiente protección a sus titulares o poseedores, respecto de la legalidad del asentamiento humano o desarrollo inmobiliario;

II. Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural de los centros de población, conservando la función esencial del ambiente, protegiendo las áreas verdes y de recarga de mantos acuíferos;

III. Inducir la planeación e introducción de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

IV. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de ordenamiento del territorial, desarrollo urbano y vivienda, sea compatible con la legislación y programas aplicables, regulando y previendo su impacto urbano;

V. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con la legislación y programas aplicables;

VI. Regular la traza urbana y el impacto urbano;

VII. Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares y fraccionamientos o desarrollos habitacionales al margen de esta Ley;

VIII. Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación o programas de ordenamiento del territorial y desarrollo urbano aplicables, y

IX. La prevención y control de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.

ARTÍCULO 272. La licencia de uso de suelo, condiciona la expedición de autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que se deriven de la legislación urbana aplicable; tales como, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, cambio de intensidad en el uso habitacional y de servicios, construcciones, adaptaciones de obras, funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales y de servicios, condominios, desarrollos inmobiliarios especiales y urbanizaciones.

La presentación de dicha licencia será necesaria para iniciar el trámite de las licencias de construcción y de las licencias para el funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales y de servicios, así como para la autorización de los fraccionamientos.

Sección Segunda

Informes Sobre el Uso de Suelo

ARTÍCULO 273. Los ayuntamientos expedirán informes sobre el uso de suelo a la persona física o moral, pública o privada, que lo solicite, previo a la presentación de la solicitud de la misma, respecto al inmueble o inmuebles que serán objeto de ésta, a fin de dar a conocer las restricciones, características o afectaciones, las vialidades primarias con que debe contar un área, lote o predio, conforme a la legislación y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Los informes que señala el párrafo anterior, tendrán una vigencia de un año contado a partir de la fecha de su expedición, a efecto de que en su caso, sea expedida la licencia de uso de suelo, previo el cumplimiento de los requisitos que se establecen en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables. Los informes darán pauta para realizar trámites de factibilidad de servicios, fraccionamiento, condominio, desarrollos inmobiliarios especiales, relotificación, cambio de intensidad en el uso habitacional, fusión o subdivisión de áreas y predios; así como, de licencias de construcción, funcionamiento u otras análogas.

En los ayuntamientos que cuenten con el SITU y firma electrónica, los informes podrán solicitarse y expedirse vía electrónica.

ARTÍCULO 274. Los ayuntamientos por conducto de la Dirección Municipal correspondiente, propiciarán mecanismos de coordinación entre las dependencias y entidades federales, estatales y municipales a efecto de que las licencias de uso de suelo proporcionen la información oportuna y

adecuada, que les permita a los fraccionadores, promotores y solicitantes contar con mayores elementos, criterios o lineamientos urbanos para el diseño, contenido y alcance de sus proyectos.

Sección Tercera

Obligados a Obtener Licencia de Uso de Suelo, y Requisitos para Obtenerla

ARTÍCULO 275. Todas las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda, que se realicen en territorio del Estado, sean públicas o privadas, para su desarrollo deberán contar con la correspondiente licencia de uso de suelo que deberá gestionarse acorde a lo dispuesto en los programas de desarrollo territorial y desarrollo urbano, esta Ley, su reglamentación y demás normatividad aplicable. Sin este requisito, no se otorgará permiso, autorización, licencia o concesión para efectuarlas, prestarlas o realizarlas.

ARTÍCULO 276. El interesado en obtener una licencia de uso de suelo deberá cumplir con los siguientes requisitos, presentando ante la dirección municipal respectiva lo siguiente:

I. Solicitud en la que se especifique el uso y destino que se pretende dar al inmueble objeto de la misma;

II. Superficie construida en caso de edificaciones ya existentes; o superficie estimada en caso de proyectos por desarrollarse;

III. El uso del suelo que se propone;

IV. Plano con medidas y colindancias del predio;

V. Croquis de localización del predio;

VI. Copia certificada por fedatario público de la escritura pública que acredite la propiedad del inmueble o en su caso constancia expedida por notario público de que se encuentra en trámite su inscripción, y en caso de no ser propietario, además el documento que acredite la legal posesión del predio;

VII. Comprobante de domicilio;

VIII. Identificación oficial;

IX. Anteproyecto arquitectónico, o de diseño urbano de ser el caso, y memoria descriptiva del mismo, cuando se trate de un uso que pueda generar impacto ambiental significativo en su área de influencia;

X. Comprobar estar al corriente en el pago del impuesto predial del inmueble respectivo, y

XI. Señalar el uso actual del suelo y superficie construido; así como el uso del suelo que se propone y superficie por construir, anexando croquis de localización del predio.

La Dirección municipal correspondiente, deberá proporcionar a los interesados previo a la tramitación de la licencia de uso de suelo, la información que se requiera para contar con los elementos que les permitan reunir adecuadamente los requisitos antes señalados.

ARTÍCULO 277. La licencia de uso del suelo no faculta a su titular para iniciar la ejecución de construcción u obra alguna; dicha licencia será inalienable e inembargables los derechos derivados de la misma; y no será objeto de fusión o escisión.

ARTÍCULO 278. Las licencias de uso de suelo, no constituyen apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acreditan la propiedad o posesión del mismo.

ARTÍCULO 279. Para la apertura y funcionamiento de cualquier establecimiento en el que se pretendan realizar actividades comerciales, industriales y/o de servicios, deberán contar con el equipamiento, la infraestructura, las áreas de estacionamiento y los servicios necesarios para el giro industrial, comercial o de servicios que permitan su adecuada operación y contar con la superficie, ubicación y medidas de protección y amortiguamiento de riesgos, que se requieran conforme a esta Ley, la reglamentación municipal correspondiente, así como en la normatividad ambiental y demás ordenamientos aplicables, según la actividad de que se trate.

En caso de que no se cuente con el referido equipamiento, infraestructura y demás elementos a que se refiere el párrafo anterior, el promotor podrá gestionarlo o implementarlo a su costa, conforme a lo que disponga la autoridad competente y considerando los estudios técnicos de impacto que arrojen la necesidad de medidas de remediación, mitigación o compensación.

ARTÍCULO 280. Los establecimientos comerciales y de servicios, procurarán que sus estacionamientos sean gratuitos; en caso contrario, aquellos que pretendan cobrar por el ingreso y permanencia en los mismos, estarán obligados a:

I. Otorgar a los usuarios cuando menos quince minutos de tolerancia gratuitos;

II. Colocar sistemas de vigilancia y seguridad en el estacionamiento del establecimiento, y

III. Contar con seguro contra robo total de los vehículos, así como con seguro para cubrir daños ocasionados por el estacionamiento del establecimiento.

Sección Cuarta

Compatibilidad de las Licencias de Uso de Suelo con los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

ARTÍCULO 281*.* La licencia de uso de suelo certifica que la acción, obra, inversión o servicio que se pretenda realizar es compatible con la legislación y los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, señalando las limitaciones, restricciones, afectaciones, características y aprovechamientos de las áreas o predio materia de la misma, las que deberán acatarse por el solicitante.

ARTÍCULO 282*.* Los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano procurarán en materia de uso de suelo:

I. La asignación de usos del suelo y destinos compatibles, promoviendo la mezcla de usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

II. La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables;

III. El reordenamiento, renovación o densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales;

IV. La conservación y protección de zonas con valor histórico y cultural que se encuentren abandonadas;

V. La dotación de espacios públicos primarios, servicios, equipamiento o infraestructura, en áreas carentes de ellas, para garantizar en éstos acceso universal a espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en especial para mujeres, niños, niñas, adultos mayores y personas con discapacidad;

VI. Incluir la estructura vial primaria y la movilidad;

VII. La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los Centros de Población, y

VIII. La acción integrada del sector público que articule la regularización de la tenencia de tierra urbana con la dotación de servicios y satisfactores básicos dirigidos a integrar a la comunidad.

ARTÍCULO 283. Las licencias de usos de suelo, bajo ninguna circunstancia podrán expedirse en contravención a lo dispuesto en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, que determinan las áreas de desarrollo urbano y de preservación ecológica; los usos, reservas o destinos asignados a las zonas en que se clasifique el territorio de los municipios; los límites de los centros de población; la delimitación de las zonas urbanizables y no urbanizables, y las normas de planificación urbana que regulan los predios y construcciones, así como las vialidades primarias y movilidad, las cuales sólo podrán ser modificadas de acuerdo con los cambios que se incorporen a dichos programas, con base en esta Ley**.**

Las licencias de uso de suelo, que conforme al programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano municipal y demás programas que de éste deriven, establezcan restricciones o afectaciones relativas a zonas con valor histórico y cultural, deberán contar con el dictamen aprobatorio del INAH, así como con la opinión, en su caso, del Consejo de Centro Histórico respectivo.

Serán nulas de pleno derecho las licencias de uso de suelo que expidan los ayuntamientos en contravención a lo establecido por esta Ley y en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

ARTÍCULO 284. Los notarios y demás fedatarios públicos, no podrán autorizar escrituras de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas o predios que contravengan lo dispuesto en esta Ley, su reglamentación y en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

No se podrá inscribir ningún acto, contrato, convenio o afectación en el Registro Público de la Propiedad, ni en el Catastro, que no se ajuste a lo dispuesto en la legislación y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, o que contravenga una licencia de uso de suelo.

ARTÍCULO 285. Para modificar el uso o destino autorizado en una licencia de uso de suelo vigente, los propietarios o poseedores del inmueble deberán obtener dicha modificación en su licencia de uso de suelo correspondiente, la cual podrá otorgarse únicamente si el nuevo uso o destino solicitado es compatible con lo previsto en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 286. En los municipios en que no exista un programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que establezca una zonificación de uso de suelo, previo al otorgamiento de la licencia que al efecto se expida, deberá recabarse la opinión técnica de la SEDUVOP, de la Dirección General de Protección Civil del Estado, y según el caso particular de que se trate, de la SEGAM conforme a los lineamientos establecidos en la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí, y en esta Ley.

Sección Quinta

Vigencia

ARTÍCULO 287. Las licencias de uso de suelo una vez expedidas estarán vigentes hasta en tanto no se modifiquen los programas de desarrollo urbano y demás instrumentos de ordenamiento del territorio, pero deberán refrendarse cada tres años para verificar que sigan siendo acordes con la actualización o modificación de la legislación y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables. Se exceptúa de esta obligación de refrendo, a los inmuebles destinados a casa habitación.

ARTÍCULO 288. En caso de que la acción, obra, servicio o inversión, no se hubiese realizado durante los tres primeros años de la vigencia de una licencia de uso de suelo, se requerirá la tramitación de una nueva ante la autoridad municipal competente, en virtud de las posibles modificaciones a los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano aplicables o a las características y situación de las zonas, áreas, lotes o predios objeto de dicha licencia.

Iniciado el aprovechamiento de uso del suelo que establece la licencia respectiva, dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, la misma será indefinida y únicamente quedará sujeta al mantenimiento de las características y cumplimiento de las condiciones de su otorgamiento y a la renovación en su caso, de la licencia municipal de funcionamiento, debiendo refrendarse según corresponda en términos de lo dispuesto en este artículo.

Sección Sexta

Usos de Impacto Urbano Significativo y de Impacto Ambiental

ARTÍCULO 289*.* Para efecto de la expedición de las licencias de uso de suelo, se considera que los usos que generan impacto urbano significativo son los que a continuación se indican para toda la Entidad, y deberán incluirse en la clasificación de usos del suelo que al efecto determinen los programas de desarrollo urbano de centros de población:

I. Habitación plurifamiliar de más de cincuenta viviendas;

II. Instalaciones para la recreación de más de cinco mil metros cuadrados de terreno;

III. Oficinas de más de mil metros cuadrados construidos;

IV. Comercio para venta, renta, depósito, reparación y servicio de vehículos y maquinaria en general, así como establecimientos con servicios de alimentos con o sin venta de bebidas alcohólicas de más de mil metros cuadrados construidos;

V. Terminales e instalaciones para el transporte de más de mil metros cuadrados de terreno;

VI. Comercio de productos y servicios básicos o especializados;

VII. Talleres de servicio de más de quinientos metros cuadrados construidos;

VIII. Centros de consultorios sin camas y educación física y artística de más de quinientos metros cuadrados construidos;

IX. Hospitales y sanatorios de más de diez camas;

X. Estacionamientos de más de cien cajones;

XI. Centros comerciales, mercados, centros de abasto, rastros y depósitos de combustibles;

XII. Gasolineras;

XIII. Venta y distribución de gas de uso doméstico, gases industriales y de uso médico y combustibles;

XIV. Bodegas de mil metros cuadrados o más construidos;

XV. Planteles de educación media superior, e instituciones de investigación;

XVI. Centros de espectáculos culturales y recreativos;

XVII. Instalaciones: religiosas, para deportes de exhibición al aire libre, campestre y para seguridad pública y procuración de justicia;

XVIII. Hoteles, moteles y albergues;

XIX. Cementerios;

XX. Centrales telefónicas y torres de transmisión;

XXI. Industrias de cualquier tipo;

XXII. Depósitos y plantas de tratamiento de basura;

XXIII. Las construcciones que excedan de cinco niveles sobre la banqueta, y

XXIV. Las demás que establezcan la Ley Ambiental del Estado y demás disposiciones legales aplicables.

Asimismo, son usos que generan impacto significativo únicamente en centros de población los siguientes: bancos, baños públicos, comercio de materiales para construcción, establecimientos para el servicio de lavado y engrasado de vehículos e instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de cualquier superficie construida o volumen almacenado y los que sean señalados como tales en los respectivos Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

ARTÍCULO 290. En el caso de los cementerios, además de los requisitos que establece la presente Ley y demás disposiciones reglamentarias, cuando se trate de particulares, este servicio deberá contar con la concesión otorgada en los términos de la legislación correspondiente y deberá donarse al Ayuntamiento respectivo el quince por ciento del área vendible del mismo. El Ayuntamiento deberá utilizar las donaciones para el servicio de personas de escasos recursos económicos.

ARTÍCULO 291. Las viviendas contempladas en un fraccionamiento habitacional autorizado por la Dirección Municipal correspondiente, no requerirán una licencia de uso de suelo particular para cada vivienda para obtener la licencia de construcción respectiva, sino que bastará con la presentación de la licencia de uso del suelo originalmente otorgada al fraccionamiento.

Solo se requerirá gestionar una licencia particular cuando se pretenda dar a la construcción de que se trate un uso o destino diferente al autorizado al fraccionamiento del cual forme parte.

ARTÍCULO 292. En el caso de usos de impacto significativo, y en aquellos en que la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo lo indiquen, para su expedición se requerirán los estudios que disponen los artículos 141, 142 y 143 de esta Ley, de acuerdo a la determinación de usos que generan dicho impacto, que señala la misma.

ARTÍCULO 293. En los casos en que el uso o destino del suelo pueda generar impacto ambiental significativo, de acuerdo a lo establecido en el artículo 289 de esta Ley; o en los casos de actividades riesgosas que determina la clasificación a que se refiere el artículo 98 de la Ley Ambiental del Estado, la Dirección Municipal correspondiente, una vez recibida la solicitud para la expedición de la licencia de uso de suelo, remitirá sin demora en un plazo máximo de cinco días hábiles, contados a partir de la recepción del documento, la solicitud con sus anexos a la Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental, cuando así proceda, para recabar su dictamen técnico sobre el uso o destino solicitado, debiendo dicha autoridad emitirlo en un término improrrogable de diez días hábiles contados a partir de la fecha en que reciban la solicitud correspondiente. Dicha Secretaría podrá pedir la opinión de otras dependencias y organismos respecto de los eventuales efectos del uso o destino solicitado en la prestación de los servicios públicos, aplicándose en tal caso los plazos establecidos en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 294. Cuando la solicitud de licencia de uso de suelo, verse sobre las obras y actividades que conforme a la Ley Ambiental del Estado requieran autorización de impacto ambiental expedida por la Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental del Estado, la Dirección Municipal correspondiente requerirá al solicitante, dentro de los tres días siguientes a la recepción de ésta, el acreditar que la misma se encuentra en trámite. No se requerirá la autorización de impacto ambiental en los casos de exención previstos en el referido ordenamiento.

ARTÍCULO 295. Cuando por la ubicación del inmueble se advierta conforme a los programas de desarrollo urbano que se encuentra en terrenos forestales, en los términos de las leyes aplicables se requerirá al solicitante que compruebe que cuenta con la autorización de cambio de uso de terrenos forestal o de aptitud preferentemente forestal, o aprovechamientos forestales, expedida por la autoridad competente, o bien que éstas se encuentren en trámite ante ella. Igualmente requerirá los estudios técnicos y manifestaciones de impacto ambiental que pudieran causar modificaciones a la calidad de vida y al ambiente, que servirán de base para la expedición, en su caso, de la licencia de uso de suelo.

Cuando se trate de obras o actividades previstas en el artículo 28 de la LGEEPA o en el reglamento de la misma, en materia de impacto ambiental además de los requisitos señalados en el artículo anterior, cuando así se justifique, se requerirá el estudio técnico justificativo para cambio de uso de terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal; y la manifestación de impacto ambiental presentada previamente por el promovente ante la SEMARNAT para su evaluación, así como las autorizaciones emitidas por la misma.

Sección Séptima

Contenido de las Licencias de Uso de Suelo

ARTÍCULO 296. Las licencias de uso de suelo, contendrán y proporcionarán:

I. La ubicación, medidas y colindancias del área, lote o predio, y los datos que emanen del documento que lo acredite;

II. La identificación catastral;

III. El número oficial;

IV. El uso y destino autorizado del área, lote o predio de que se trate;

V. El alineamiento respecto a las vías o espacios públicos de propiedad federal, estatal o municipal, de conformidad con la traza urbana;

VI. La referencia, liga y congruencia de las áreas y vialidades del lote o predio respecto de las zonas urbanas, urbanizables y no urbanizables;

VII. Banco de niveles de referencia establecidos por la Dirección municipal correspondiente;

VIII. La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles, prohibidos o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los programas de ordenamiento del territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables;

IX. Las densidades de población, construcción, ocupación del suelo y en su caso la densidad de vivienda;

X. Las medidas y acciones para ordenar, regular o mitigar, el impacto urbano, vial y de imagen urbana, de las acciones, obras y servicios;

XI. Las previsiones de protección civil, basadas en el reglamento municipal de la materia y en el Dictamen de Análisis de Riesgo respectivo;

XII. Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan de conformidad con el tipo de fraccionamiento, condominio, desarrollo inmobiliario especial, barrio, colonia o zona;

XIII. La valoración de inmuebles del patrimonio natural y cultural, en su caso;

XIV. Las afectaciones o restricciones por proyectos de obras en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, y

XV. Los demás datos, elementos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación, programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 297. La licencia de uso de suelo, con base en la zonificación prevista en los programas de ordenamiento del territorial y desarrollo urbano, en las Tablas de Compatibilidad de Usos de Suelo y en la normatividad urbana correspondiente, señalará los usos o destinos de áreas, lotes y predios permitidos, condicionados o prohibidos.

Sección Octava

Procedimiento

ARTÍCULO 298. Una vez que se encuentren satisfechos los requisitos que se establecen en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, la Dirección Municipal correspondiente expedirá la licencia de uso del suelo, dentro de los diez días hábiles siguientes a la recepción del último documento que ésta haya requerido al solicitante.

ARTÍCULO 299. Una vez otorgada la licencia de uso de suelo, si se detectara a través del procedimiento de inspección previsto en esta Ley, que el titular de ésta no ha dado cumplimiento a todas y cada una de las especificaciones establecidas en la misma, o no hubiere dado cumplimiento con las restricciones o condicionantes previstas en las licencias respectivas, el Ayuntamiento por conducto de la Dirección Municipal correspondiente, dará un término prudente máximo de treinta días naturales, para que él mismo corrija las irregularidades detectadas y si no lo hiciere, podrá dejar sin efectos la licencia otorgada, previa aplicación del procedimiento administrativo en que se otorgue al interesado el derecho de audiencia para que alegue lo conducente, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones establecidas en el presente Ordenamiento.

Sección Novena

Supervisión, Revocación de la Licencia de Uso de Suelo y Sanciones

ARTÍCULO 300. Los ayuntamientos supervisarán e inspeccionarán la ejecución de los proyectos y vigilarán en todo tiempo que las obras públicas, privadas y demás actividades estén de acuerdo con los respectivos lineamientos señalados en la legislación correspondiente, en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio y en las licencias de uso de suelo.

ARTÍCULO 301. El Ayuntamiento respectivo, procederá a la revocación de la licencia de uso de suelo, en los siguientes casos:

I. Cuando el titular de una licencia vigente no hubiese dado aviso al Ayuntamiento de un uso o destino del suelo diferente al autorizado para el respectivo predio;

II. Cuando se hayan modificado las intensidades máximas de población, de ocupación y de utilización del predio o las restricciones o limitaciones que consten en la misma o no se hubieren observado éstas últimas por el titular de la constancia;

III. En aquellos casos en que el Ayuntamiento o la Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental, cuando así proceda, detecten mediante los procedimientos previstos en esta Ley o en el ordenamiento que resulte aplicable, que no se dio cumplimiento a cualesquiera de las condicionantes establecidas en la constancia original y dentro de los plazos previstos en la misma, y

IV. Cuando se advierta falsedad de datos en la información presentada ante la autoridad.

En el caso de la fracción IV, la revocación se llevará a cabo sin perjuicio del ejercicio de la acción penal que pudiera derivarse de la actividad emprendida. Para los efectos de este artículo se requerirá la denuncia del Ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 302. Quienes realicen obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en la legislación y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como en las licencias de uso de suelo, se harán acreedores a las medidas de seguridad y sanciones que establece esta Ley; la autoridad municipal concederá un término máximo de treinta días naturales para su regularización en caso de ser procedente. Si el interesado no lo hiciere dentro del término concedido, podrán ser

demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes; quienes no tendrán obligación de pagar indemnización alguna, requiriendo a los responsables a cubrir el costo de los trabajos efectuados.

Capítulo II

Licencia de Construcción

ARTÍCULO 303. Los ayuntamientos no emitirán licencias municipales de construcción o de funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales y de servicios, con infracción a lo contemplado en la respectiva licencia de uso de suelo.

Serán nulas de pleno derecho y no surtirán ningún efecto jurídico las licencias que se expidan en contravención a los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, las licencias de uso de suelo y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 304. La licencia municipal de construcción se requerirá para la ejecución de construcción nueva, ampliación, modificación o reparación de la existente, excavación y demolición, así como para modificaciones estructurales a la misma o el cambio de la construcción al régimen de propiedad en condominio.

La licencia municipal de construcción en los casos de obra nueva, podrá también comprender el permiso de ocupación de la vía pública, demolición y conexiones de agua potable y drenaje, de conformidad con la licencia de uso de suelo respectiva.

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:

I. Para obra nueva:

a. Licencia de uso de suelo vigente, tratándose de vivienda en fraccionamientos, podrá presentarse la licencia que ampare la totalidad del polígono del fraccionamiento autorizado.

b. Autorización de impacto ambiental, de la Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental o en su caso del Ayuntamiento respectivo, en los casos de obras y actividades señaladas en el artículo 118 de la Ley Ambiental del Estado.

c. En su caso, autorización de la autoridad competente de cambios de uso de terrenos forestales o de aptitud preferentemente forestal, aprovechamientos forestales o cambios de uso del suelo y aprovechamiento del mismo, de acuerdo a lo previsto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable.

d. Constancia de no adeudo del impuesto predial del inmueble o inmuebles; Tratándose de fraccionamientos, podrá presentarse el pago del impuesto predial que ampare la totalidad del polígono del fraccionamiento autorizado, si el mismo se encuentra lotificado y el lote o lotes sobre los que se solicita la licencia, aún no se transmiten o individualizan a favor de terceros distintos al promotor del mismo.

e. Proyecto arquitectónico, estructural y de instalaciones, con las memorias de cálculo correspondientes.

f. Los demás que establezcan esta Ley, su reglamentación y otras disposiciones jurídicas aplicables, según sea el caso;

II. Para ampliación y/o modificación, o reparación de obras, instalaciones o estructuras:

a. Licencia de uso de suelo vigente.

b. Proyecto estructural.

c. Memoria de cálculo.

d. Constancia de no adeudo del impuesto predial del inmueble o inmuebles.

e. Los planos autorizados y los planos de la ampliación o modificación de que se trate.

f. Los demás que establezcan esta Ley, su reglamentación y otras disposiciones jurídicas aplicables, según sea el caso;

III. Para excavación y/o demolición:

a. Licencia de uso de suelo vigente.

b. Programa de excavación o demolición.

c. Memoria descriptiva del procedimiento con las medidas de protección y seguridad que se adoptarán.

d. Croquis y alineamiento oficial en el caso de excavación.

e. Constancia de no adeudo del impuesto predial del inmueble o inmuebles.

f. Los demás que establezcan esta Ley, su reglamentación y otras disposiciones jurídicas aplicables, según sea el caso;

IV. Para cambios estructurales:

a. Licencia de uso de suelo vigente.

b. En los casos de obras y actividades señaladas en el artículo 118 de la Ley Ambiental del Estado, autorización de impacto ambiental, de la Secretaría de Ecología y Gestión Ambiental o en su caso del Ayuntamiento respectivo.

c. Constancia de no adeudo del impuesto predial del inmueble o inmuebles.

d. Licencia y planos autorizados de la construcción existente.

e. Los demás que establezcan esta Ley su reglamentación y otras disposiciones jurídicas aplicables, según sea el caso;

V. Para cambio a régimen de propiedad en condominio:

a. Planos de áreas privativas y comunes e indivisos de la construcción en que se señalen, los pisos si se trata de condominio vertical; así como departamentos, viviendas, locales, predios o áreas que serán de dominio exclusivo de los condóminos.

b. Los elementos comunes de la misma y las áreas de uso común del predio.

c. La autorización municipal de constitución o modificación del régimen de propiedad en condominio expedida conforme a lo dispuesto en esta Ley, y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables, y

VI. Para urbanización de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales:

a. La autorización del fraccionamiento.

(REFORMADO P.O. 05 DE AGOSTO DE 2019)
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. Los documentos que comprueben la entrega de garantías a que se encuentre obligado de conformidad con la autorización del fraccionamiento respectivo.

d. La manifestación bajo protesta de decir verdad, de haber dado cumplimiento a las limitaciones o restricciones que en su caso se hayan determinado en la autorización del fraccionamiento; esta manifestación estará sujeta a la verificación por parte de las autoridades municipales y su incumplimiento dará lugar a la aplicación de las sanciones que establece la presente Ley.

En este caso la licencia se otorgará de conformidad con lo señalado en el artículo 291 de esta Ley;

ARTÍCULO 306. Para las construcciones y obras localizadas en zonas y monumentos del patrimonio histórico, artístico y cultural e igualmente en sus predios colindantes, se deberá además agregar la autorización, licencia o permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y las demás derivadas de la Ley de Protección del Patrimonio Cultural para el Estado.

ARTÍCULO 307. La solicitud de licencia municipal de construcción y la documentación que debe acompañarla, llevará la responsiva del Director Responsable de Obra a cargo del proyecto y/o de la obra; así como la de los especialistas corresponsables, en su caso, salvo las excepciones que establecen esta Ley y el Reglamento municipal correspondiente tratándose de obras menores.

Esta responsiva será la base para la autorización de la licencia de construcción, debiendo la autoridad municipal únicamente verificar que se cumpla con la entrega de los requisitos que establece la presente Ley y el Reglamento municipal respectivo.

ARTÍCULO 308. Cuando se trate de la construcción de vivienda de interés social o vivienda económica, no efectuada por fraccionadores o promotores, que no exceda de cuarenta y dos metros cuadrados edificados en su primera etapa, ni de dos pisos de altura, y los claros de las habitaciones tengan como máximo de tres metros de ancho, la licencia municipal de construcción se otorgará con el sólo cumplimiento de los requisitos siguientes:

I. Título de propiedad del inmueble a nombre del peticionario, que incluya constancia de no adeudo del impuesto predial o la constancia de la autoridad correspondiente de hallarse su tenencia en proceso de regularización;

II. Proyecto ejecutivo debidamente acotado, o del prototipo aprobado por la correspondiente autoridad u organismo estatal o municipal y validado por el Director Responsable de Obra, y

III. Licencia de uso de suelo vigente.

ARTÍCULO 309. Previo a que sea recibida una solicitud de licencia de construcción de obra nueva, ampliación y/o modificación; para reparación o modificación de obras, instalaciones o estructuras; para excavación y/o demolición; para cambios estructurales en la construcción existente o para cambio a régimen de propiedad en condominio, la Dirección Municipal correspondiente, revisará que el solicitante cuente con toda la documentación relativa; la cual no será ingresada hasta que se encuentren presentados todos los documentos que se requieren.

ARTÍCULO 310. El Ayuntamiento a través de la Dirección Municipal cuando así se justifique podrá solicitar y recabar las opiniones técnicas y/o jurídicas necesarias de las dependencias y entidades públicas, antes de expedir cualquier licencia de construcción, con objeto de garantizar el cumplimiento de las especificaciones técnicas y la seguridad de la edificación y urbanización, la calidad en los servicios e instalaciones e impedir riesgos o impactos urbanos negativos en la ejecución, aprovechamiento y ocupación de las obras que el solicitante pretende realizar, adaptar, modificar, utilizar o demoler.

Las dependencias y entidades tendrán un plazo máximo de siete días hábiles para dar su opinión u observaciones a la Dirección Municipal correspondiente, contados a partir de la fecha en que les haya sido solicitada; en caso de no hacerlo en ese plazo, se entenderá que está de acuerdo con el otorgamiento de la licencia de construcción respectiva.

ARTÍCULO 311. Una vez que se encuentren satisfechos los requisitos que se establecen en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, el Ayuntamiento otorgará o negará la licencia de construcción, por conducto de la Dirección Municipal correspondiente, dentro de los siete días hábiles siguientes a la recepción del expediente completo y cuando haya recibido, en su caso, las opiniones oficiales a que se refiere el artículo anterior.

ARTÍCULO 312. La solicitud para autorizar la instalación, construcción o modificación, en todo o en parte, de la infraestructura de los sistemas de alumbrado público, drenajes, agua, gas natural, telefonía y demás servicios, y en general al equipamiento urbano, en cualquier espacio público de fraccionamientos ya municipalizados, deberá presentarse por escrito ante la Dirección Municipal correspondiente.

ARTÍCULO 313. La solicitud a que se refiere el artículo inmediato anterior, deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

I. Plano de conjunto de la zona de influencia, señalándose la extensión y ubicación de la obra de infraestructura o equipamiento urbano;

II. Descripción clara y concisa del proyecto a ejecutar, acompañada de croquis o plano, en su caso, de localización, señalándose la extensión de la obra de infraestructura o equipamiento urbano;

III. El estudio de impacto urbano significativo, realizado por perito debidamente registrado;

IV. El régimen financiero para la ejecución de la obra;

V. Las obligaciones a cargo del solicitante;

VI. Las obligaciones a cargo del Gobierno del Estado o del Ayuntamiento respectivo y de los usuarios;

VII. Los plazos de iniciación, revisión y terminación de las obras;

VIII. Las autorizaciones de impacto ambiental que se requieran conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, y

IX. Los demás que establezcan esta Ley y otras disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 314. Para el análisis y resolución de la solicitud a que se refiere el artículo anterior, la Dirección Municipal correspondiente tomará en consideración los siguientes aspectos:

I. Distribución y densidad de población, construcción y utilización del suelo en la zona;

II. Vinculación a la traza urbana;

III. Distribución de la demanda de bienes y servicios, especificando la zona que no esté cubierta;

IV. Distribución equitativa de los bienes y servicios en relación con los habitantes del centro de población;

V. Determinación de corredores urbanos;

VI. Procedimiento para su realización;

VII. Medios para la satisfacción de la demanda;

VIII. Régimen financiero para la ejecución de la obra;

IX. El impacto ambiental y urbano, y

X. La estructura vial, el sistema de transporte y estacionamientos; así como las otras redes tales como las de electricidad, telefonía, gas, agua potable y drenaje sanitario y pluvial.

Capítulo III

Normas Generales de Construcción, Diseño, Infraestructura y Sustentabilidad

ARTÍCULO 315. Las construcciones deberán ajustarse a las normas generales siguientes:

I. De construcción:

a. Toda edificación requerirá de la licencia municipal de construcción, salvo los casos de excepción que señale esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

b. Cumplirán los requisitos de seguridad estructural que les permitan satisfacer los usos o destinos para los cuales fueron proyectados.

c. La vivienda unifamiliar tendrán la superficie que determinen los programas sociales respectivos, y los espacios con las dimensiones que fueren necesarias para el cumplimiento de las funciones previstas para cada tipo de vivienda.

d. Se procurará que se construyan con materiales, instalaciones y equipos que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendio.

e. Se procurará que se construyan con materiales, instalaciones y equipos que permitan la sostenibilidad de la obra.

f. Toda construcción que se concluya requerirá de constancia o aviso de terminación de obra.

g. Los locales comerciales y de servicios tendrán las dimensiones mínimas que fueren necesarias para el cumplimiento de las funciones previstas para cada tipo de local, según las disposiciones jurídicas aplicables;

II. De diseño:

a. Se sujetarán a las superficies edificables, áreas libres y número de pisos permitidos en la zona, de conformidad con las densidades de población y construcción previstas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

b. Las edificaciones que rebasen cuatro niveles deberán contar obligatoriamente con elevador.

c. Se ajustarán a las restricciones correspondientes, debiendo el titular de la licencia de construcción respetar el alineamiento, la traza urbana y demás características o limitaciones previstas en la licencia de uso de suelo, la cual deberá acompañarse a toda solicitud de licencia de construcción.

d. Dispondrán de lugares de estacionamiento de vehículos preferentemente dentro del propio predio, en la cantidad que señalen tanto los programas de desarrollo urbano, esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, atendiendo a lo dispuesto en el Artículo 280 de esta Ley.

e. Las edificaciones deberán tener iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, patios interiores o espacios abiertos; en los no habitables permanentemente, podrán utilizarse en su caso, ductos con elementos electromecánicos completos.

f. Las que concentren alto número de usuarios, así como de igual manera las que se dediquen a actividades riesgosas, tendrán circulaciones y salidas de emergencia de fácil evacuación, previa opinión en su caso, de la dependencia municipal de protección civil.

g. Las que se ubiquen en zonas del patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural, cumplirán las normas de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señale el Instituto Nacional de Antropología e Historia o el Instituto Nacional de Bellas Artes, o se deriven del programa parcial de conservación y mejoramiento del centro histórico respectivo y de los demás programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables; así como, las que se establecen en la Ley de Protección del Patrimonio Cultural para el Estado y demás normatividad aplicable.

h. Los edificios de uso público deberán contar con accesos para personas con discapacidad.

i. Las construcciones de equipamiento turístico, gasolineras, industriales, comerciales y de servicios que se permitan aledañas al derecho de vía de carreteras federales o estatales, requerirán de un acceso adecuado, con base en las especificaciones técnicas que determine la autoridad competente, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

III. De infraestructura:

a. Estarán provistas del servicio de agua potable y de drenaje sanitario y pluvial capaz de cubrir las demandas mínimas de las actividades que se vayan a desempeñar en ellas.

b. Dispondrán de los espacios y muebles sanitarios en número suficiente para su utilización por los usuarios.

c. Contarán con sistema de transporte y almacenamiento de basura, en los casos que señalen las normas técnicas que expida la autoridad correspondiente.

d. Estarán dotadas de los dispositivos y mecanismos que sean indispensables para tratar sus desechos contaminantes y proteger de sus ruidos y olores, y

IV. De sustentabilidad, en las que preferentemente:

a. Se diseñarán y orientarán de manera que se optimice la temperatura interior para evitar el uso excesivo de ventilación o calefacción eléctrica.

b. Se utilizarán energías renovables o alternas en el sistema de infraestructura.

c. Se implementarán sistemas de reutilización del agua y aprovechamiento del agua pluvial.

d. Cuando el tipo de suelo lo permita, se procurará la utilización pavimentos que favorezcan la permeabilidad del agua a fin de optimizar la captación de la misma por los mantos freáticos y acuíferos.

e. Se utilizarán sistemas constructivos con materiales de la región que consideren el clima de la zona en la que se ubiquen para favorecer el confort interior.

f. Siempre que sea posible, se construirán con los requerimientos necesarios para que los techos puedan implementarse como azoteas verdes.

Los ayuntamientos darán prioridad a la autorización de edificaciones que voluntariamente incorporen los elementos que establece la presente fracción.

(ADICIONADO, P.O. 30 DE NOVIEMBRE DE 2020)
g. Se sembrará cuando menos un árbol en cada nueva construcción, de preferencia se hará en la acera frontal respetando que no interfiera con el libre paso de peatones, para tal efecto deberá seleccionar especies preferentemente nativas de la región natural y de raíz vertical que no causen un daño o desperfecto a la infraestructura de la vía pública, atendiendo en todo momento las disposiciones de la Dirección o área de Ecología del Municipio respectivo.

ARTÍCULO 316. Queda prohibida la realización de cualquier obra destinada a la actividad industrial, comercial, de servicios o vivienda, mientras el Ayuntamiento no expida la licencia de construcción correspondiente.

Los ayuntamientos al expedir y aplicar sus reglamentos de construcción o sus equivalentes, considerarán las condiciones propias de sus municipios, así como las características y tendencias de su desarrollo urbano y el ordenamiento del territorio.

Las normas de diseño contenidas en esos reglamentos, deberán incluir especificaciones que faciliten el desplazamiento y el acceso a las personas con discapacidad y en particular, en edificios y espacios abiertos para actividades públicas, generales o restringidas.

TÍTULO DÉCIMO CUARTO

FRACCIONAMIENTOS

Capítulo I

Bases Generales

ARTÍCULO 317. Los fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, modificaciones y desarrollos en régimen de propiedad en condominio, a que se refiere esta Ley deberán sujetarse, a:

I. Las disposiciones de la presente Ley y demás leyes, programas, reglamentos y normas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y ambiental vigentes, en los ámbitos nacional, estatal y municipal, así como a las demás disposiciones jurídicas aplicables en la materia;

II. La licencia de uso de suelo;

III. Los dictámenes de factibilidad de servicios públicos;

IV. El dictamen de factibilidad y compatibilidad emitido por la autoridad de protección civil municipal con base en el análisis de riesgo, en circunstancias específicas de vulnerabilidad determinadas en los Atlas de Riesgos respectivos, y

V. La estructura y planeación vial del sistema de movilidad urbana de que se trate.

ARTÍCULO 318. La autorización de fraccionamientos, relotificaciones, cambios de intensidad en el uso habitacional, fusiones y subdivisiones de terrenos urbanos o rústicos en el Estado, así como de desarrollos inmobiliarios especiales, se otorgará siempre y cuando no se afecten o se instalen en:

I. Las áreas naturales protegidas, declaradas en los decretos respectivos, así como las definidas por la ley;

II. Zonas de riesgo;

III. Zonas de alto potencial agrícola o forestal;

IV. Zonas arboladas que constituyan un pulmón para la zona y áreas de valores naturales, y

V. Zonas y monumentos del patrimonio cultural.

Para la autorización de fraccionamientos se deberán atender las superficies del lote o predio tipo autorizado y las características del fraccionamiento o desarrollo inmobiliario; la densidad de población y de los coeficientes de construcción y ocupación de los predios, así como la imagen y la traza urbanas autorizadas para cada zona en los programas de desarrollo urbano y las normas aplicables en cada caso.

ARTÍCULO 319. Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los correspondientes fraccionamientos, cambios de intensidad en el uso habitacional, relotificaciones, fusiones y subdivisiones de áreas y predios, así como los desarrollos inmobiliarios especiales, deberán ser compatibles con lo dispuesto en los diversos programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

ARTÍCULO 320. El establecimiento de zonas de urbanización ejidal, la determinación de su zona de reserva y la regularización de la tenencia de la tierra de bienes ejidales o comunales deberán adecuarse en lo conducente a la Ley Agraria, a la Ley General de Asentamientos Humanos, a esta Ley y a las demás disposiciones jurídicas aplicables.

Cuando el fraccionamiento o subdivisión de terrenos ejidales tengan por objeto incorporarse al desarrollo urbano de algún centro de población o se ubiquen dichos terrenos en las áreas de reserva del mismo, se aplicarán las disposiciones de esta Ley.

Capítulo II

Clasificación y Tipos

ARTÍCULO 321. Los fraccionamientos en los centros de población de los municipios del Estado, se sujetarán a la clasificación, las normas, densidades, nomenclaturas y demás previsiones que establece su respectivo Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población vigente.

ARTICULO 322. Las disposiciones de este Capítulo son de cumplimiento obligatorio para aquellos municipios que no cuenten con sus respectivos programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y con los que de éstos deriven, acorde a las disposiciones de esta Ley.

ARTÍCULO 323. Los fraccionamientos se clasifican en los siguientes tipos:

I. Habitacional:

a. Habitacional urbano:

1. Residencial.

2. Tipo medio.

3. Interés popular.

4. Vivienda Económica.

b. Habitacional suburbano o rural:

1. Residencial Campestre.

2. Restauración ecológica;

II. Especiales:

a. Comerciales y de servicios.

b. Comerciales de venta al detalle.

c. Comerciales de venta al mayoreo y /o bodegas.

d. De servicios.

e. Mixtos.

f. Industriales.

g. De cementerios o parques funerarios, y

III. Mixtos: En los que pueden combinarse los anteriores de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

ARTÍCULO 324. De acuerdo a lo señalado en el artículo 321 de esta Ley, los fraccionamientos deberán desarrollarse considerando una densidad de 200 viviendas por hectárea.

Atenderán igualmente a las condiciones geográficas y climatológicas de la región, así como a las características sociales y culturales de la localidad específica en que éstos vayan a desarrollarse, procurando la sustentabilidad y aprovechamiento de infraestructura y servicios.

La densidad que establece este artículo, podrá disminuirse o aumentarse en casos específicos, con base en los programas de desarrollo urbano y el uso de suelo autorizado, cuando las condiciones de infraestructura, servicios y equipamiento urbano así lo permitan, y siempre y cuando no se pongan en riesgo la seguridad, la movilidad, la imagen urbana y los espacios públicos, previo dictamen técnico que deberá atender los criterios que establece el artículo 327 de esta Ley.

Los interesados en densificar deberán asumir el costo que el incremento represente. La autoridad competente establecerá los mecanismos necesarios para aplicar dicho costo, el cual será utilizado en mejorar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita una adecuada densificación y mezcla de usos.

En todos los casos se garantizará que se consolide una red de vialidades operativa y funcional y una dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

ARTÍCULO 325. Los municipios del Estado que no cuenten con programas desarrollo urbano de centros de población, atenderán a la clasificación de fraccionamientos que se establece en la siguiente tabla y deberán respetar los lineamientos de densidad máxima, coeficiente de ocupación de suelo y superficie mínima por lote, que se detallan en la misma.

TIPO DE FRACCIONAMIENTO	DENSIDAD				SUPERFICIE DE LOTE		COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS)	COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO		ALTURA MAXIMA PERMITIDA		CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POR VIVIENDA	ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS
	HORIZONTAL		VERTICAL O MIXTO		HORIZONTAL	VERTICAL O MIXTO		HORIZONTAL	VERTICAL O MIXTO	HORIZONTAL	VERTICAL O MIXTO		
	habitantes	viviendas	habitantes	viviendas	metros cuadrados	metros cuadrados	%	veces el lote		niveles		unidad	unidad
DENSIDAD MÍNIMA	16	4	-	-	2000	-	20	0.4	-	2	-	-	
DENSIDAD BAJA O CAMPESTRE	40	10	-	-	800	-	50	1.0	-	2	-	2	
DENSIDAD MEDIA BAJA O RESIDENCIAL	64	16	128	32	350	400	60	1.6	3	3	3 o resultante	2	1*
DENSIDAD MEDIA	164	46	220	55	120	150	70	2.1	3.5	3	5 o resultante	2	1*
DENSIDAD MEDIA ALTA O POPULAR	240	60	400	100	90	100	70	2.1	1.5	3	5 o resultante	1	1*
DENSIDAD ALTA O ECONÓMICO	-	-	800	200	-	90	75	-	4.5	3	6 o resultante	1	1

VERTICAL O MIXTO: incluye la distribución de la vivienda en condominio vertical, así como su mezcla con la vivienda horizontal (fraccionamiento o condominio)

1* obligatorio únicamente para vivienda en condominio.

Se promoverá las mezclas de usos de suelo en los fraccionamientos de acuerdo a las normas de compatibilidad de la zonificación secundaria del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población aplicable, para lo cual se preverán los lotes de dimensiones adecuadas en la lotificación del mismo.

La verticalidad podrá aumentarse en aquellos casos en que se disminuya el coeficiente de ocupación de suelo, aplicando la fórmula de dividir el CUS permitido entre el COS utilizado, destinando siempre el COS no utilizado como área verde o en su caso la construcción con materiales que permitan la absorción de agua al subsuelo.

ARTÍCULO 326. Los desarrollos habitacionales correspondientes a la clasificación de densidad muy alta, tienen como objetivo:

I. Optimizar el aprovechamiento de las áreas urbanizables de los centros de población clasificadas con usos habitacionales, así como la disponibilidad del suelo urbano, infraestructura, vialidad y equipamiento urbano;

II. Contribuir a reducir la tendencia expansiva de las ciudades;

III. Disminuir la cantidad y distancia de los viajes intraurbanos;

IV. Promover las condiciones de vida digna en la vivienda mediante los espacios y dimensiones físicas adecuadas que responda a los requerimientos de sus habitantes en beneficio de su desarrollo personal y familiar;

V. Promover el uso mixto en las zonas habitacionales a través de usos complementarios y compatibles, y

VI. Traducir el ahorro de suelo en la creación de espacios recreativos, de esparcimiento y de integración de elementos de vegetación.

Estos desarrollos incluirán la mezcla de tipologías de vivienda, variedad en volúmenes y la posibilidad de edificar el modo plurifamiliar en vertical, a fin de promover condiciones sociales de igualdad y cohesión, y dando pauta al derecho de elegir entre ofertas diversas de suelo y vivienda de acuerdo con las preferencias, necesidades y posibilidades de las personas.

El ahorro de suelo generado por la construcción de vivienda plurifamiliar en vertical permitirá la disponibilidad del mismo para creación de espacios públicos que contribuyan al fortalecimiento social de la comunidad, así como a la integración sustentable con el medio natural.

ARTÍCULO 327. Los desarrollos habitacionales de muy alta densidad para lograr su objetivo deberán considerar lo siguiente:

I. Se promoverán en los centros de población del Estado que cuenten con programa de desarrollo urbano de centro de población;

II. El flujo vehicular y de transporte generado por el desarrollo habitacional deberá ser estimado, y con ello establecer la capacidad de sus vías internas, así como prever las acciones necesarias para evitar o mitigar los impactos en la red vial y en el sistema de transporte del centro de población, considerando siempre que sea posible la inclusión de ciclovías y vías peatonales;

III. Contribuir a la permeabilidad urbana y a la comunicación peatonal y vehicular mediante una traza pública que cumpla con el espaciamiento establecido en las disposiciones reglamentarias aplicables;

IV. El diseño urbano y de edificaciones deberá considerar los elementos que contribuyen a la seguridad de las personas, en especial de grupos vulnerables, como pueden ser la incentivación del uso del espacio público y la vialidad de forma que los mismos habitantes al transitar puedan vigilar; el uso de medios de registro visual; evitar la generación de espacios sin uso y de muros ciegos hacia la vía pública, y alumbrado suficiente;

V. Se promoverá el espacio digno de banquetas y andadores que propicien los traslados peatonales;

VI. Se preverá la disponibilidad de suelo necesario para satisfacer la demanda de equipamiento urbano que genere el desarrollo habitacional de muy alta densidad, evitando en todo caso afectar el nivel de atención del equipamiento existente en su entorno, para ello se verificará el incremento requerido según el número de habitantes estimados y la dotación prevista en las normas federales aplicables;

VII. Los usos de suelo complementarios que se propongan dentro del desarrollo serán compatibles con el uso habitacional de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano de Centros de Población aplicable y con los establecido en esta Ley;

VIII. No afectarán el adecuado funcionamiento de los sistemas de infraestructura de su entorno, para ello se preverá la construcción de las redes e instalaciones necesarias para satisfacer su propia demanda y para su adecuada integración a las redes de la ciudad;

IX. Se preverá que las viviendas terminadas o de construcción progresiva estén constituidas físicamente con los espacios individualizados para cocinar, aseo, dormir y convivencia;

X. Al exterior de las viviendas y dentro del mismo desarrollo se preverán además los espacios necesarios para las actividades complementarias de recreación, descanso y esparcimiento de sus habitantes;

XI. La construcción de las viviendas considerará el uso de iluminación y ventilación natural, y de forma preferente en los usos de suelo complementarios;

XII. La distribución y orientación de las edificaciones contribuirá al uso eficiente de los recursos energéticos;

XIII. Se considerarán acciones que faciliten la movilidad y los mecanismos que propicien el uso del transporte público;

XIV. Se integrará el uso de tecnologías de bajo consumo de energéticos y de agua, a fin de reducir el impacto del desarrollo habitacional en los sistemas de infraestructura del centro de población;

XV. Integrarán elementos de vegetación en su diseño, además de adecuarse al entorno ambiental del territorio del cual forma parte como escurrimientos pluviales, pendientes topográficas y vegetación preexistente entre otras;

XVI. Se construirán únicamente en terrenos con pendientes de quince por ciento o menos;

XVII. En lo relativo a infraestructura:

a. El sistema de alcantarillado, preferentemente, deberá separar totalmente las aguas pluviales de las jabonosas y negras.

b. Se deberá contar con la factibilidad de capacidad de carga de agua potable al que se conectará el desarrollo habitacional, expedida por las autoridades correspondientes.

c. Se deberán llevar a cabo las acciones necesarias para mitigar el impacto del desarrollo habitacional y densidad demográfica sobre los sistemas de infraestructura y equipamiento urbano, a fin de garantizar el adecuado funcionamiento.

d. En los casos en que sea posible se construirá con los requerimientos necesarios para que los techos puedan utilizarse como azoteas verdes;

XVIII. En casos clasificados de impacto significativo, se deberá de elaborar un Estudio de Riesgos de la zona que incluya riesgos de origen hidrometeorológico, geológico y antropogénico, y en su caso se deberán instrumentar las acciones para hacer frente a los riesgos mitigables identificados en dicho estudio, y

XIX. Las acciones de vialidad e infraestructura necesarias para la integración del desarrollo habitacional al área urbanizada, serán a cuenta del fraccionador o promotor.

ARTÍCULO 328. Los ayuntamientos autorizarán en primer término aquellos fraccionamientos que en su diseño cumplan con las disposiciones en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno que determina el artículo 73 de la Ley de Vivienda Federal; así mismo darán prioridad y estímulos legales a la aprobación de fraccionamientos que propongan el uso de nuevas tecnologías ecológicas y sustentables, que favorezcan el aprovechamiento de las aguas pluviales, el ahorro de energía y la forestación de las áreas verdes.

Capítulo III

Fraccionamientos Habitacionales

Sección Primera

Habitacional Urbano

ARTÍCULO 329. Los fraccionamientos habitacionales urbanos, deberán realizarse en terrenos que se encuentren dentro de las áreas urbanizables o de crecimiento del centro de población de que se trate; se destinaran de manera predominante a la construcción de viviendas y sus servicios complementarios, pueden ser unifamiliares, multifamiliares o de uso mixto de conformidad con las densidades, alturas o características dispuestas en los programas de desarrollo urbano de los centros de población.

ARTÍCULO 330. Los fraccionamientos habitacionales deberán contar con las características de infraestructura, y obras de urbanización siguientes:

I. Sistema de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

II. Sistema de alcantarillado con salidas domiciliarias de albañal o con las especificaciones que determine la normatividad aplicable;

III. Sistema pluvial en los municipios en que el Ayuntamiento así lo determine, conforme a la normatividad aplicable;

IV. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico, conforme a las especificaciones técnicas que determine la Comisión Federal de Electricidad, debiendo privilegiarse el uso de cableado subterráneo;

V. Alumbrado público con las especificaciones técnicas que determine el proyecto ejecutivo conforme a la norma de Comisión Federal de Electricidad, revisado por la Dirección de Alumbrado público municipal o su equivalente;

VI. Cuando en el proyecto así se determine, redes telefónicas con ductos subterráneos así como para otros medios de comunicación o de transmisión electrónica de datos;

VII. Guarniciones y banquetas con accesos para personas con discapacidad, con los materiales autorizados conforme al Reglamento de Construcción Municipal;

VIII. Pavimento de calles con los materiales autorizados conforme al Reglamento de Construcción Municipal;

IX. Arbolado y jardinería en las áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la jardinería atenderán al tipo de vegetación de la región, evitando la siembra de árboles que dañen la infraestructura, o en su caso a las disposiciones de la Dirección o área de Ecología del Municipio;

(REFORMADA, P.O. 16 DE JULIO DE 2020)
X. Placas de nomenclatura, señalamientos viales en los cruces de las calles, y numeración oficial, conforme lo determine la autoridad municipal y la normatividad aplicable, y

XI. Hidrantes contra incendios, cuando la red hidráulica así lo permita.

Para la autorización de calles, banquetas y equipamientos se estará a lo dispuesto en los Reglamentos de Construcción Municipal.

ARTÍCULO 331. Los fraccionamientos destinados a personas con un ingreso económico máximo de hasta dos y medio unidad de medida de actualización, con urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, por las condiciones especiales de la zona en que se ubicarán, pueden ser autorizados por el Ayuntamiento por conducto de la Dirección Municipal para su urbanización en forma progresiva, con los requisitos mínimos de urbanización, que se establezcan en el proyecto de dictamen que elabore la mesa colegiada, ajustándose a los lineamientos determinados en los programas de desarrollo urbano aplicables.

En la autorización del fraccionamiento respectivo, deberá especificarse que se trata de urbanización progresiva.

Sólo tendrán la facultad de promover éste tipo de fraccionamientos las dependencias de los tres órdenes de gobierno dotadas de facultades suficientes, en coordinación con organismos públicos de vivienda o con organizaciones sociales legamente constituidas, o en acciones concertadas entre éstos.

Cuando confluyan recursos de programas tales como los de reubicación de asentamientos humanos en zonas de riesgo, o para otorgar facilidades a quienes resulten damnificados por una catástrofe natural y no cuenten con asiento propio para su familia, entre otros, podrán participar las organizaciones o empresas de los sectores social y privado.

ARTÍCULO 332. Los fraccionamientos de tipo popular podrán ejecutarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, como obras por cooperación y de urbanización progresiva, en los casos que determine la Dirección Municipal.

I. Los requisitos mínimos de urbanización para la ocupación física de este tipo de fraccionamientos son:

a. Trazo de calles y lotes.

b. Vías públicas de acceso que garanticen el tránsito de vehículos.

c. Evacuación local de aguas pluviales.

d. Tomas de agua potable dentro de los predios o lotes.

e. Líneas de energía eléctrica;

II. El Ayuntamiento solicitará que se acompañe la solicitud de un estudio económico que contemple las inversiones previstas para las obras de urbanización y equipamiento faltantes, la forma en que aquellas se financiarán y los desembolsos que tendrían que efectuar los futuros adquirientes de los lotes;

III. A las dependencias gubernamentales competentes corresponderá:

a. Dar asesoramiento para la elaboración del proyecto del fraccionamiento, obtención de la autorización, ejecución por etapas de la urbanización y del equipamiento, así como el otorgamiento en su momento del título de propiedad.

b. Dar apoyo, orientación e incluso asumir la representación de la organización social, si fuere necesario, en todas las gestiones directa o indirectamente relacionadas con la ejecución del fraccionamiento de urbanización progresiva, con la obtención de créditos institucionales para la edificación de viviendas.

c. En su caso, suministrar planos de prototipos para la construcción de viviendas y proporcionar asistencia técnica relativa a la obtención de licencias de construcción, la capacitación de los integrantes de la organización social para la autoconstrucción de habitaciones y la adquisición de materiales, y

IV. La organización social deberá asumir el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y equipamiento en la forma que corresponda a las peculiaridades del fraccionamiento de urbanización progresiva, así como las contempladas en esta Ley y en el acuerdo o contrato que al respecto se elabore entre la dependencia gubernamental y la organización social.

ARTÍCULO 333. Los fraccionamientos de tipo mixto son aquellos en los que el fraccionador dedicará el proyecto preferentemente a vivienda, combinando algunas zonas del terreno o áreas a diferentes aprovechamientos especiales de tipo comercial, de servicios y/o industriales micro productivos, que no realicen actividades productivas pecuarias, porcinas o avícolas u otras similares, en un máximo del cincuenta por ciento de la superficie vendible, conforme a lo dispuesto en el artículo 324 de esta Ley.

ARTÍCULO 334. Los proyectos de fraccionamientos especiales se orientarán conforme a la siguiente tabla:

ESPECIALES	**DENSIDAD Máxima de lotes por hectárea**	**SUPERFICIE MINIMA POR LOTE Metros cuadrados**	**USO Y DESTINO**	**Área de donación para equipamiento y áreas verdes**	**Coeficiente de ocupación de suelo (COS)**
COMERCIALES	50	120	Comercial y de servicios	5% del área total del predio con el 80% para áreas verdes y 20% para equipamiento.	60% como máximo de la superficie total del mismo
INDUSTRIALES	8	600	Exclusivamente Industrial	10% del área total del predio para áreas verdes	70% como máximo de la superficie total del mismo
MICRO PRODUCTIVOS	30	200	Microproductivo y hasta un 20% para comercio y servicios.	10% del área total del predio para áreas verdes	70% como máximo de la superficie total del mismo
ESPECIALES MIXTOS	50	120	Mixto	10% del área total del predio con el 50% para áreas verdes y el 50% para equipamiento.	como máximo de la superficie total del mismo
GRANJAS DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA	3	3000	Explotación agropecuaria y hasta un 30% habitacional	10% del área total del predio con el 50% para áreas verdes y el 50 % para equipamiento.	15% como máximo de la superficie total del mismo

Sección Segunda
Ha

Sección Segunda

Habitacional Suburbano o Rural

ARTÍCULO 335. Los fraccionamientos habitacionales suburbanos o rurales se ubicarán en o fuera de los límites urbanos de los centros de población, según lo determinen los Planes Estatal y Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y atenderán para su autorización a las especificaciones que se señalan en el artículo 325 de esta Ley según se trate de Residencial Campestre cuyo aprovechamiento predominante será el de vivienda rústica y locales para la experimentación de servicios recreativos, producción ecológica y comerciales, o bien de densidad mínima, destinados predominantemente para la construcción de vivienda unifamiliar, en régimen de propiedad en condominio.

Capítulo IV

Fraccionamientos Especiales

Sección Primera

Generalidades

ARTÍCULO 336. Los fraccionamientos especiales son aquellos de un uso predominante diferente al habitacional, cuyos lotes se aprovecharán para recreación, industria, granjas campestres o beneficio de pequeños cultivos vegetales, plantas avícolas, porcinas o de ganadería. Estos fraccionamientos atenderán a lo establecido en la siguiente tabla:

ARTÍCULO 337. Los fraccionamientos especiales cuyos lotes se aprovecharán para fomentar actividades comerciales o industriales solo podrán ubicarse dentro de los límites de los centros de población establecidos en la zonificación secundaria derivada de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 338. Los fraccionamientos especiales de granjas de explotación agropecuaria podrán ubicarse en las zonas no urbanizables de un centro de población cuando su zonificación secundaria así lo establece, o en las zonas de aprovechamiento agrícola o pecuario de la cuando la zonificación general del territorio lo indique.

En poblaciones mayores a cien mil habitantes, incluyendo sus zonas conurbadas, sólo se podrán autorizar fraccionamientos especiales de granjas de explotación agropecuaria, en los términos del dictamen que emita la autoridad competente, dentro del límite del centro de población, o se ubiquen en zonas de desarrollo controlado o especiales.

ARTÍCULO 339. Los fraccionamientos especiales deberán ajustar su ubicación y diseño, a lo dispuesto en las normas sanitarias, de control de la contaminación y de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen la concesión y operación de actividades agropecuarias, comerciales, industriales o el establecimiento de cementerios.

ARTÍCULO 340. Los fraccionamientos especiales deberán contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

I. Sistema de abastecimiento de agua potable, red de distribución y tomas domiciliarias;

II. Red de distribución de energía eléctrica para uso comercial o industrial, según sea el caso;

III. Alumbrado público con las especificaciones técnicas que determine el proyecto ejecutivo conforme a la norma de Comisión Federal de Electricidad, revisado por la Dirección de Alumbrado público municipal o su equivalente;

IV. Guarniciones y banquetas con accesos para personas con discapacidad, con los materiales autorizados conforme al Reglamento de Construcción Municipal;

V. Pavimento de calles con los materiales autorizados conforme al Reglamento de Construcción Municipal;

VI. Arbolado y jardinería en las áreas destinadas a ese fin. El tipo de árboles y las características de la jardinería atenderán al tipo de vegetación de la región, evitando la siembra de árboles que dañen la infraestructura, o en su caso a lo señalado en las disposiciones de la Dirección o área de Ecología del Municipio;

VII. Hidrantes contra incendios;

VIII. Sistema de alcantarillado separado, pluvial y de aguas residuales, con salidas domiciliarias de albañal y dispositivo de protección ecológica en las descargas;

IX. Espacios libres y su aprovechamiento;

X. Ductos para redes telefónicas;

XI. Áreas para estacionamiento de vehículos, correspondientes a conjuntos, lotes o locales;

XII. Equipamiento de seguridad pública, conforme a las normas jurídicas aplicables;

XIII. Placas de nomenclatura en los cruces de las calles, y

XIV. Equipamiento de limpia en caso de que se requiera, previo dictamen de la dirección de Ecología o su equivalente y con las especificaciones que ésta determine.

ARTÍCULO 341. Se podrán autorizar fraccionamientos especiales de tipo mixto siempre y cuando se cumpla con las disposiciones contenidas en esta Ley, los usos y destinos permitidos en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables y en su caso la normatividad ambiental y sanitaria.

Sección Segunda

Comerciales y de Servicios

ARTÍCULO 342. Los fraccionamientos comerciales y de servicios, se destinarán exclusivamente a la construcción de inmuebles en los que se efectúen operaciones mercantiles de compraventa y almacenamiento de productos, así como para la prestación de servicios públicos o privados permitidos por la ley.

Para la determinación de su ubicación y características, se estará a lo dispuesto en el programa de desarrollo urbano respectivo; en su caso se atenderá a lo dispuesto en el artículo 334 de esta Ley.

Sección Tercera

Industriales

ARTÍCULO 343. Los fraccionamientos industriales se destinarán exclusivamente a la construcción de inmuebles en los que se efectúen actividades de manufactura y transformación, se ubicarán de conformidad con lo que establezcan los programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los que de ellos deriven, según corresponda, y en su caso atenderán a las disposiciones de los artículos 139 fracción IV y 334 de esta Ley y a la Norma Oficial Mexicana aplicable.

Sección Cuarta

Cementerios o Parques Funerarios

ARTÍCULO 344. Los fraccionamientos de cementerios o parques funerarios se destinarán exclusivamente al depósito de cadáveres y osarios; la autorización de la Dirección municipal deberá ajustarse a las normas y dictámenes de las autoridades en materia de salud, y a las especificaciones y ubicación que determinen los programas de desarrollo urbano de centro de población.

TÍTULO DÉCIMO QUINTO

SUBDIVISIONES, FUSIONES, RELOTIFICACIONES Y CAMBIOS DE INTENSIDAD EN EL USO HABITACIONAL DE ÁREAS Y PREDIOS

Capítulo Único

ARTÍCULO 345. Para autorizar subdivisiones, fusiones, relotificaciones cualquiera que sea su extensión, la autoridad competente deberá considerar las disposiciones de la presente Ley, y el uso de suelo permitido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de que se trate, para establecer los lineamientos a que deberán sujetarse, estimando la dimensión resultante del predio, el uso al que se destinará y los servicios, equipamiento e infraestructura urbana existentes.

En los casos de centros de población que no cuenten con un Programa de Desarrollo Urbano, se deberán considerar además de las disposiciones de la presente Ley, las de la Ley Ambiental del Estado o de Protección al Ambiente según se trate, en los casos en que sea necesario.

ARTÍCULO 346. Las relotificaciones serán autorizadas por la Dirección municipal, únicamente en los casos en que se respeten las densidades que establecen los Programas de Desarrollo Urbano Municipales, o a falta de éstos los que esta Ley determina para cada tipo de fraccionamiento, así como los usos del suelo y que se demuestre la suficiente cobertura de los servicios, debidamente avalados por los dictámenes de factibilidad correspondientes, expedidos por las autoridades y organismos operadores respectivos.

Cualquier solicitud de relotificación que implique la modificación, creación o cancelación de vialidades o el cambio del tipo de fraccionamiento autorizado, tendrá que promoverse ante la Dirección Municipal para que ésta la analice, la dictamine y la autorice en su caso.

ARTÍCULO 347. Para los efectos de la aplicación de éste Capítulo será:

I. Relotificación: procedimiento mediante el cual en los fraccionamientos habitacionales autorizados, se incrementa o disminuye el número de viviendas respecto al número de lotes originales, o se modifica su diseño o su traza, pudiendo llevarse a cabo siempre y cuando no sobrepase la densidad de vivienda establecida para la zona de su ubicación en el Programa de Desarrollo Urbano aplicable, o en su caso las que establece esta Ley.

Cuando resulte necesario deberá contemplarse el trazo de nuevas vías públicas o su modificación, así como obras de urbanización complementarias que se requieran;

II. Fusión: la unión en un solo predio, de dos o más predios colindantes, para constituir una unidad de mayor extensión, y

III. Subdivisión: la partición de un predio hasta en diez fracciones, que no requiera del trazo de vías públicas ni de obras de urbanización. Si de la subdivisión de un solo predio que realice el propietario de éste o su representante legal resulten más de diez lotes o edificaciones, se considerará entonces como fraccionamiento, quedando sujeto a las disposiciones de la presente Ley, excepto cuando las subdivisiones deriven de sentencia judicial en caso de partición de herencia.

ARTÍCULO 348. La autoridad competente, otorgará la autorización a que se refiere el presente Capítulo siempre y cuando:

I. No se afecte la capacidad de las redes de infraestructura instaladas en el propio fraccionamiento y en la zona de su ubicación, o en caso de afectarse el solicitante se comprometa a instalar las que se requiera a su costa;

II. No se rebase la densidad de población señalada en los programas de desarrollo urbano, o en su caso las que dispone esta Ley, y

III. No se afecten:

a. Zonas de valores naturales, contenidas en los programas de ordenamiento ecológico.

b. Monumentos y zonas arqueológicas e históricas, en los términos de la legislación aplicable, según corresponda.

c. No se deteriore la imagen urbana, de conformidad con los Reglamentos aplicables.

ARTÍCULO 349. Las relotificaciones, quedan sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

I. Que los lotes, áreas o predios, en su totalidad, sean propiedad del solicitante;

II. Tratándose de fraccionamientos, que se soliciten hasta antes de la municipalización de los mismos;

III. Que se cuente con la factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado, electrificación y alumbrado público, sin rebasar o afectar su capacidad, o en caso de afectarse el solicitante se comprometa a instalar a su costa las que se requieran;

IV. Que se esté al corriente con las obligaciones fiscales municipales por parte del solicitante;

V. Que no disminuya el área de donación para equipamiento, servicios y áreas verdes determinada por el Ayuntamiento en la autorización del fraccionamiento, y

VI. Que no rebase la intensidad en el uso habitacional permitido en la zona.

ARTÍCULO 350. El fraccionador deberá presentar por escrito ante la Dirección Municipal, la solicitud de relotificación del fraccionamiento, acompañada de los documentos, planos y estudios correspondientes, conforme a lo establecido en esta Ley; además, se anexará a la solicitud, la propuesta del plano general de lotificación y memorias descriptivas de los lotes del fraccionamiento, que contenga las modificaciones derivadas de la relotificación.

En caso de autorización de la solicitud, el promovente deberá protocolizar ante notario público el acta y plano general de la relotificación y memorias descriptivas de los lotes del fraccionamiento autorizadas, y presentarlos a la autoridad catastral competente para que determine o modifique los registros catastrales individuales, así como al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

ARTÍCULO 351. El cambio de intensidad en el uso habitacional, a fin de incrementar el número de viviendas, procederá en los fraccionamientos habitacionales autorizados, en los que no se hubieren entregado al Ayuntamiento las obras de urbanización, y no sobrepase la densidad de vivienda establecida para la zona de su ubicación por el Programa de Desarrollo Urbano aplicable, o en su caso la determinada en la presente Ley.

ARTÍCULO 352. Las fusiones y subdivisiones de áreas y predios deberán ser previamente autorizadas por la Dirección Municipal respectiva, comprendiendo:

I. Las que se ubiquen en cualquier fraccionamiento, colonia, barrio, manzana, área, sector o zona ubicada dentro de los centros de población**,** independientemente de que dichas áreas se encuentren o no municipalizadas;

II. Las que se ubiquen dentro de las zonas que hayan sido objeto de regularización por las autoridades correspondientes o que estén previstas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y que se encuentren ubicadas dentro de los centros de población;

III. Las que se ubiquen en terrenos rurales que no sean de origen comunal o ejidal y que no contravengan lo dispuesto en la Ley Agraria y demás disposiciones jurídicas aplicables, con excepción de las subdivisiones y fusiones que se ubiquen en la zona de urbanización ejidal y en la zona de reserva para el crecimiento urbano del ejido o comunidad, y

IV. Las que estén relacionadas con un presente o futuro asentamiento humano, de conformidad con el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 353. Las subdivisiones de terrenos rústicos se regirán por la presente Ley, la Ley Agraria y la Ley General, así como por la legislación ambiental y forestal aplicable.

ARTÍCULO 354. La autorización de subdivisiones deberá apegarse a los siguientes criterios:

I. Solicitudes de subdivisión de predios urbanos:

a. Las que se refieran a predios urbanos que requieran la apertura de una o más vías públicas o introducción de servicios urbanos básicos, se les dará el tratamiento y el trámite correspondiente al de los fraccionamientos, excepto cuando éstas se deriven de afectaciones para la realización de obras públicas o las fracciones no se aprovechen para usos habitacionales y no requieran de la introducción de servicios urbanos.

b. No se autorizará la subdivisión cuando ésta no respete las densidades, así como los usos de suelo de la zona, barrio, colonia o área que establezcan los Programas de Centro de Población respectivos, o a falta de éstos los que esta Ley determina para cada tipo de fraccionamiento.

c. En todos los casos, para uso habitacional unifamiliar popular o de interés social, los frentes y superficies resultantes deberán respetar las densidades que establezcan los programas sociales respectivos, en su caso los programas de Centro de Población, o el caso de municipios que no cuenten con ellos, las que establece esta Ley para el tipo de fraccionamiento de que se trate.

d. En el centro de las ciudades o localidades del Estado, el Ayuntamiento respectivo establecerá los requisitos mínimos para mantener la armonía y la imagen urbana de los centros de población.

e. Cuando alguno de los lotes, predios o fracciones de terreno resultado de la subdivisión que se pretende, no tenga acceso directo a una vía pública autorizada, se aplicarán las normas relativas a fraccionamientos.

f. Sólo se autorizarán subdivisiones de predios a los propietarios de los mismos, en los fraccionamientos, colonias o barrios habitacionales urbanos, siempre y cuando no se rebase la densidad de la zona señalado en los programas de Centro de Población municipales o a falta de éstos las que señala esta Ley, ni la capacidad instalada en cuanto al equipamiento e infraestructura existentes de las redes de agua potable, alcantarillado y electricidad, a menos que el solicitante realice a su costa el equipamiento e infraestructura que se requiera para tal efecto, cuestión que en su caso tendrá que fundar y motivar la autoridad municipal;

II. Solicitudes de subdivisión de predios rústicos:

a. Las fracciones resultantes en zonas no urbanizables, serán como mínimo de 10,000 metros cuadrados de superficie siempre y cuando exista una servidumbre o camino parcelario que de acceso a ambos predios registrado ante la autoridad competente, debiendo incluir un levantamiento topográfico que indique las características del camino y su ubicación. Las fracciones podrán ser menores siempre y cuando las mismas sean resultado de partición de herencia o copropiedad.

b. En predios rústicos ubicados en zonas urbanizables, se autorizarán siempre y cuando exista una servidumbre o camino parcelario que de acceso a todos los predios producto de la subdivisión, registrado ante la autoridad competente, debiendo incluir un levantamiento topográfico que indique las características del camino y su ubicación y el porcentaje de construcción máxima para fines habitacionales no deberá ser mayor del quince por ciento, con base en los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicables.

c. Sólo se permitirá la construcción relacionada con el uso de suelo autorizado, con los coeficientes de ocupación y de utilización y de población, aprobados en los programa de desarrollo urbano y ordenamiento territorial correspondientes.

III. El porcentaje de construcción máxima para fines habitacionales no deberá ser mayor del ocho por ciento de la superficie de cada fracción, con una densidad máxima de una vivienda por hectárea. Los frentes mínimos o accesos tendrán una dimensión no menor de treinta metros hacia una vía pública o camino legalmente constituido, que en ningún caso se aceptará en una sección o anchura menor a doce metros;

IV. Tratándose de subdivisiones de predios para uso comercial, cualquiera de las fracciones resultantes no deberá ser menor a las medidas que disponga el programa de desarrollo urbano de centro de población respectivo, o en su defecto de los ochenta metros cuadrados. En cualquier caso, deberá contar con el espacio suficiente para las instalaciones sanitarias, de ventilación o iluminación natural y la disposición de cajones de estacionamiento dentro del predio conforme a la normatividad urbana municipal correspondiente;

V. En predios dentro de áreas de preservación ecológica determinadas por las autoridades urbanas y ambientales estatal o municipales, que no han sido declaradas como áreas naturales protegidas, que son valiosas por su riqueza natural y fundamentales para la conservación y mejoramiento de los ecosistemas y la biodiversidad, las fracciones resultantes serán como mínimo de 25,000 metros cuadrados y deberán respetar la zonificación prevista en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables;

VI. En predios dentro de la áreas naturales protegidas de competencia estatal y municipales, la subdivisión de terrenos y la construcción estará regida por lo que determine la declaratoria de su creación y el plan de manejo correspondiente, de conformidad con la Ley Ambiental del Estado, esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, y

VII. En los desarrollos inmobiliarios que deriven de subdivisiones, fraccionamientos y/o condominios existentes, en las que previamente se haya concretado la donación correspondiente, no se requerirá al propietario la donación para equipamiento y áreas verdes.

Las reglas que dispone el presente artículo, no serán aplicables cuando se trate de partición de herencia.

ARTÍCULO 355. En las rancherías o poblaciones rurales podrán autorizarse subdivisiones de predios rústicos con menos de diez mil metros cuadrados de superficie, con el objeto de obtener

solares para casa habitación, cuyas fracciones no podrán ser inferiores a quinientos metros cuadrados, de acuerdo a lo siguiente:

I. Se deberán realizar estudios técnicos que para tal efecto solicite el Ayuntamiento o bien realice con cargo al particular; mismos que deberán incluir las factibilidades de energía eléctrica, alumbrado público, agua y drenaje y el dictamen del equipamiento existente, con la finalidad de detectar si se requiere área de donación. La introducción de servicios será por cuenta del solicitante, dentro del plazo que le determine el ayuntamiento correspondiente;

II. No podrá autorizarse la subdivisión en caso que el predio que se pretende subdividir afecte el trazo de vialidades proyectadas, a menos que el área afectada sea donada al Municipio;

III. En caso que la subdivisión implique más de diez fracciones, el solicitante deberá presentar una exposición en la que manifieste los motivos por los que se pretende subdividir el predio; el Ayuntamiento verificará los antecedentes históricos de la subdivisión del predio, así mismo, para el caso de que se detecte que los predios a subdividir se pretendan comercializar públicamente se le dará el tratamiento de fraccionamiento;

IV. Cumplir el solicitante en lo conducente con las obligaciones previstas en el artículo anterior, y

V. El Ayuntamiento remitirá una copia de la autorización de subdivisión a la autoridad catastral y en su caso, agraria correspondiente.

ARTÍCULO 356. Podrán solicitar fusiones o subdivisiones de áreas o predios, las personas físicas o morales, públicas o privadas, que sean las legítimas propietarias de los inmuebles objeto de la solicitud, para tal efecto deberá presentar la solicitud por escrito ante la dirección municipal correspondiente, anexando los siguientes datos y documentos:

I. Datos personales del solicitante;

II. Datos de las áreas o predios;

III. Copia certificada de la escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad;

IV. Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz y clave catastral de los predios;

V. Plano del terreno o de los terrenos con acotaciones en metros y señalando la orientación de los mismos y sus colindancias, georeferenciado con coordenadas UTM. El Ayuntamiento podrá aceptar dicho plano sin coordenadas UTM, cuando las colindancias estén definidas;

VI. Plano de la fusión o subdivisión que se pretenda realizar georeferenciado con coordenadas UTM. El Ayuntamiento podrá aceptar dicho plano sin coordenadas UTM, cuando las colindancias estén claramente definidas;

VII. Características de la urbanización del terreno o terrenos, y

VIII. En el caso de un predio rústico con una superficie mayor de 10,000 metros cuadrados, también deberá ir acompañada de un levantamiento topográfico catastral.

ARTÍCULO 357. Tratándose de la solicitud de subdivisión de terrenos, deberá presentarse certificado de gravamen de los mismos, con una antigüedad no mayor a treinta días anteriores a la fecha de la solicitud; en caso de que el inmueble tenga algún gravamen, deberá acompañarse la autorización de la persona que lo haya constituido.

ARTÍCULO 358. En los casos de solicitudes para la fusión de dos o más predios, procederán cuando sean propiedad de una sola persona, o si son distintos dueños, derivado de la fusión, se constituyan como copropietarios, y que el uso de suelo sea compatible para todos los predios que se pretendan fusionar, de conformidad con el programa de desarrollo urbano correspondiente.

ARTÍCULO 359. En los condominios no se permitirá subdividir los predios, salvo que sean predios compatibles para uso habitacional multifamiliar, comercial o de servicios, siempre y cuando se respete la zonificación respectiva derivada del proyecto autorizado y de los programas de desarrollo urbano aplicables, la capacidad de dotación suficiente de servicios y los cajones de estacionamiento requeridos.

ARTÍCULO 360. En caso de traslape o sobreposición de medidas y colindancias de los predios a relotificar, fusionar o subdividir, conforme a la base catastral o en las escrituras públicas respectivas, se requerirá del interesado que acompañe a la solicitud las correspondientes diligencias judiciales o administrativas de apeo y deslinde del predio correspondiente, a menos que los propietarios de los predios afectados estén de acuerdo en realizar la operación correspondiente y no se afecten derechos de terceros; dicho acuerdo deberá constar ante Notario Público.

ARTÍCULO 361. La Dirección podrá negar la autorización de relotificación, fusión y subdivisión de áreas y predios, cuando en el fraccionamiento, condominio o zonas en que se pretendan realizar, no se cuente con los dictámenes de factibilidad de agua, alcantarillado y electricidad otorgados por las autoridades y organismos correspondientes. Asimismo, no se autorizarán cuando obstruyan o impidan una servidumbre legalmente reconocida o un servicio público. Será nulo de pleno derecho cualquier acto, contrato o convenio contrario a esta disposición.

ARTÍCULO 362. El Ayuntamiento o la autoridad competente, sólo autorizará la construcción o el funcionamiento de establecimientos en predios provenientes de relotificaciones, fusiones o subdivisiones, cuando éstas hayan sido previamente autorizadas conforme a lo dispuesto en esta Ley.

ARTÍCULO 363. Toda fusión o subdivisión de lotes y predios deberá protocolizarse ante notario público e inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, en un plazo no mayor a seis meses, contado a partir de su autorización; en caso contrario quedará sin efectos dicha autorización. Una vez inscrito deberá presentarse una copia de la inscripción respectiva a la Dirección municipal para integrarla al expediente.

Asimismo, el solicitante, en coordinación con el notario público que haya protocolizado la subdivisión o fusión, deberá presentar a la autoridad catastral respectiva, las manifestaciones de predio correspondientes a cada una de las fracciones resultantes de una subdivisión o la manifestación de predio del terreno resultante de una fusión a efecto de determinar y modificar los registros catastrales individuales.

TÍTULO DÉCIMO SEXTO

DESARROLLOS EN CONDOMINIO

Capítulo Único

ARTÍCULO 364. Para efectos de esta Ley se entiende por desarrollo en condominio, al conjunto de departamentos, viviendas, locales y naves de un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta susceptible de aprovecharse independientemente, por tener una salida propia de

elementos comunes a la vía pública, pertenecientes a distintos propietarios, los cuales tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su área privativa; y de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesario para un adecuado uso.

Dicha modalidad también podrá darse únicamente sobre un predio o superficie de terreno que se encuentre físicamente delimitado, que cuente con la infraestructura urbana prevista para el tipo de fraccionamiento de que se trate y que cumpla con los lineamientos establecidos en el programa de desarrollo urbano y el reglamento correspondiente.

ARTÍCULO 365. La Dirección Municipal previo el cumplimiento de los requisitos que establece la presente Ley, otorgará la aprobación para construir desarrollos en régimen de propiedad en condominio, así como su ubicación, instalaciones, servicios, áreas de donación, espacios libres, zonas comerciales y demás requerimientos propios de los mismos, de conformidad con lo que establezca esta Ley y el reglamento municipal correspondiente.

ARTÍCULO 366. Los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, estarán sujetos a las disposiciones del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado, a la presente Ley, y a los reglamentos respectivos, y se clasificarán en los siguientes tipos:

I. Habitacional*:* Área destinada al uso exclusivo de vivienda;

II. Comercial o de servicios: Área destinada a la comercialización o a dar una prestación según su giro;

III. Industrial*:* Área destinada a la actividad manufacturera o de la transformación, y

IV. Mixto: Área destinada a dos o más tipos de los anteriormente mencionados y compatibles.

ARTÍCULO 367. Los desarrollos en condominio de acuerdo a su tipo de construcción podrán ser:

I. Condominio vertical: Es aquél edificado en varios niveles, en un solo terreno común, con unidades de propiedad exclusiva con derechos y obligaciones de copropiedad sobre el suelo y los demás elementos comunes del inmueble de conformidad con lo que establecen el Código Civil y la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado, y respecto del uso del suelo, densidad de población y coeficientes de ocupación y utilización del suelo estarán sujetos a las disposiciones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, a la presente Ley y a la reglamentación municipal respectiva;

II. Condominio horizontal*:* Es aquél que se construye con elementos horizontales, pudiendo o no compartir la estructura y los demás elementos medianeros; o el que se desarrolla sobre un terreno o inmueble con equipamiento e infraestructura urbana teniendo el condómino en ambos casos, derecho de uso exclusivo en la unidad privativa y derecho de copropiedad en las demás áreas comunes, y

III. Condominio mixto: Es el que se conforma por condominios horizontales y verticales, pudiendo estar constituidos en grupos de propiedad exclusiva.

ARTÍCULO 368. Las obras de urbanización y de edificación de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio deberán cumplir con las normas y especificaciones que señala esta Ley y el reglamento correspondiente, así como con las disposiciones que al efecto establezcan los organismos prestadores de los servicios públicos correspondientes.

ARTÍCULO 369. Los condominios habitacionales de tipo social y popular deberán contar con áreas para la dotación de equipamiento urbano y áreas verdes de acuerdo con lo previsto en esta Ley, en el programa de desarrollo urbano, en su caso en el programa social respectivo, y en el reglamento municipal correspondiente.

TÍTULO DÉCIMO SÉPTIMO

DISPOSICIONES COMUNES A FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS ESPECIALES

Capítulo I

Normas Técnicas del Proyecto

ARTÍCULO 370. Los proyectos de urbanización y construcción en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales deberán sujetarse en lo conducente, a los siguientes tipos de normas técnicas:

I. De diseño, que son las que regulan el proyecto en cuanto a la lotificación y/o zonificación, dimensiones de lotes o predios y manzanas o áreas, densidades de población, construcción y de ocupación del suelo, restricciones y limitaciones urbanas y ambientales, equipamiento y mobiliario urbano, áreas verdes y de donación;

II. De sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial;

III. De vialidad, y

IV. De electrificación y alumbrado público.

ARTÍCULO 371. Las densidades de población, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, los usos o destinos compatibles y la construcción de vivienda multifamiliar o edificios habitacionales en su caso, dentro de los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, se autorizarán por el Ayuntamiento a través de la Dirección Municipal, en las zonas y porcentajes que para tal efecto hayan sido determinadas y establecidas en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en la licencia de uso de suelo respectiva, con base en esta Ley, y demás normatividad aplicables.

Los proyectos de condominios horizontales habitacionales de tipo unifamiliar, deberán considerar para el diseño de los predios condominales, las características de lotificación de los fraccionamientos habitacionales urbanos que establece esta Ley, salvo lo que dispongan los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, los reglamentos de construcción y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 372. Cuando en un área o predio por fraccionar o desarrollar existan obras o instalaciones de servicio público, el fraccionador o promotor evitará la interferencia de sus propias obras o instalaciones con las existentes.

En caso de que se cause daño o deterioro a las obras o instalaciones existentes, el fraccionador o promotor será responsable de su reparación; para ello se fijará un plazo perentorio, según la naturaleza del daño causado y la urgencia de repararlo, a fin de que la obra conducente quede debidamente ejecutada a tiempo.

Si vencido el plazo que se señala en el párrafo anterior, no se hubiere concluido la reparación, ésta se ejecutará por el Ayuntamiento a cuenta del fraccionador o promotor. Lo dispuesto en este artículo, no exime al fraccionador o promotor de las responsabilidades penales, civiles, administrativas o de cualquier otra índole que deriven de las infracciones y los daños en que hubiere incurrido por la falta de prestación del o los servicios públicos afectados.

Capítulo II

Áreas de Donación

ARTÍCULO 373. Los ayuntamientos, a través de la Dirección Municipal, aprobarán la ubicación, destino y las características de las áreas de donación para infraestructura, equipamiento, servicios y áreas verdes en los fraccionamientos, o desarrollos inmobiliarios especiales, con base en el proyecto que le someta a su consideración el fraccionador o el promotor, revisado en su caso, por la mesa colegiada o grupo de revisión de proyectos, a fin de que dichas áreas respondan a la normatividad urbana y ambiental, así como a los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, a efecto de propiciar un mejor aprovechamiento, distribución, acceso y operación de los servicios públicos, la conexión de la vialidad y el equilibrio ecológico.

Las áreas verdes deberán quedar definidas en el plano de lotificación autorizado.

ARTÍCULO 374. Los municipios aprovecharán las áreas de donación que reciban por parte de los fraccionadores o promotores, consideradas en el dictamen y en la autorización correspondiente, para equipamiento, áreas verdes y servicios, en los porcentajes que establece esta Ley.

ARTÍCULO 375. Las áreas verdes de los fraccionamientos, deberán equiparse por los fraccionadores, con base en el proyecto que presenten para su aprobación al Ayuntamiento, con la forestación que determine el Reglamento de Parques y Jardines o reglamento equivalente.

El proyecto de equipamiento de las áreas verdes deberá considerar el acondicionamiento básico de vegetación y jardinería, mobiliario e instalaciones mínimas indispensables para su aprovechamiento. Deberá utilizarse preferentemente riego con aguas tratadas o de aljibes de captación de agua pluvial.

El porcentaje del área de donación destinada a equipamiento conforme a esta Ley, se entregará limpia y sin escombro y deberá contar con tomas de agua, descarga de albañal, banquetas, guarniciones y alumbrado público. Dicha obligación formará parte del dictamen y la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 376. La Dirección Municipal al aprobar los terrenos que le deban ser donados para áreas verdes, equipamiento y servicios, de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, al realizar la selección, deberá considerar aquellas áreas que satisfagan de mejor forma los servicios que requieran los colonos del propio fraccionamiento y la comunidad en general, y se ajusten a la zonificación respectiva prevista en los programas de desarrollo urbano.

El área de terreno que le deba ser donado, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Que se encuentre libre de gravamen y no esté sujeta a controversia ante la autoridad judicial o a la acción de las autoridades administrativas;

II. Tener frente a la vía pública, en una proporción y topografía que la haga susceptible de aprovechamiento;

III. No contar con pendientes mayores al doce por ciento;

IV. Tener una ubicación, que permita su utilización, y

V. Que no exista ninguna afectación federal, estatal, ni municipal en el inmueble.

ARTÍCULO 377. Los ayuntamientos no deberán aceptar en donación predios afectados por fallas geológicas, derechos federales de vía, entre otros, como líneas de la Comisión Federal de Electricidad, cuerpos de agua, carreteras, vías férreas y poliductos.

ARTÍCULO 378. Cuando la superficie a donar para infraestructura, equipamiento y servicios sea menor a tres mil metros cuadrados, no podrá en ningún momento establecerse en forma disgregada, salvo las áreas que se requieran para parques vecinales, espacios públicos abiertos, seguridad pública y los servicios de agua potable, plantas de tratamiento y limpia.

Tratándose de superficies mayores a tres mil metros cuadrados se donarán conforme lo apruebe el Ayuntamiento a través de la Dirección municipal, con base en el proyecto presentado por el fraccionador o promotor. Se propiciará la ubicación de áreas de donación que concentren equipamiento para la educación básica y los servicios de salud y abasto.

Las áreas de donación para vialidad al Municipio, son independientes y adicionales a las áreas de donación para equipamiento, servicios y áreas verdes.

ARTÍCULO 379. El cálculo de la superficie neta de donación se hará deduciendo del área total del fraccionamiento, la ocupada por vías públicas, obras hidráulicas sanitarias y de saneamiento incluyendo camellones y banquetas.

En el caso de que el fraccionamiento se localice en dos o más municipios las donaciones se harán proporcionalmente de acuerdo al Dictamen que para tal efecto emita la Comisión de Conurbación o de Zona Metropolitana;

La proporción del predio a fraccionar que se donará para equipamiento será a razón de la siguiente tabla:

TIPO DE FRACCIONAMIENTO	DONACIÓN (% del área vendible)	
	EQUIPAMIENTO	ÁREA VERDE
	%	%
DENSIDAD MÍNIMA	5	5
DENSIDAD BAJA O CAMPESTRE	5	5
DENSIDAD MEDIA BAJA O RESIDENCIAL	5	5
DENSIDAD MEDIA	7.5	7.5
DENSIDAD MEDIA ALTA O POPULAR	7.5	7.5
DENSIDAD ALTA O ECONÓMICO	9	9

ARTÍCULO 380. El área verde en condominios horizontales será el resultado de aplicar el quince por ciento al área total privativa del mismo; debiéndose escriturar dichas áreas como parte del indiviso en el régimen de condominio; las mismas serán utilizadas únicamente para equipamiento y área verdes, y se ubicarán dentro del propio desarrollo. Esta obligación y restricción deberá señalarse en la autorización respectiva. Dicha área será equivalente a la donación correspondiente que se establece en esta Ley para los fraccionamientos y desarrollos inmobiliarios especiales.

ARTÍCULO 381. Las áreas verdes que sean donadas a los municipios al interior de los fraccionamientos especiales, serán entregadas en concesión gratuita a la administración de los mismos, con la obligación de conservarlas y únicamente aprovecharlas para ese destino, a fin de incrementar la calidad del ambiente en la zona. Esta obligación y restricción deberá señalarse en la autorización respectiva.

(REFORMADO P.O. 05 DE AGOSTO DE 2019)
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 383. La Dirección municipal a petición del fraccionador o cuando así lo requiera, podrá convenir, previa aprobación del Cabildo respectivo, con los fraccionadores y desarrollos inmobiliarios especiales, que cubran parte o la totalidad de los derechos municipales que se deriven de la autorización y urbanización del proyecto, con obras de equipamiento o infraestructura especial o adicional, como edificación de escuelas de educación básica, centros de salud, áreas deportivas y otras análogas.

Los ayuntamientos a través de la Dirección municipal, proporcionarán o le aprobarán al fraccionador o promotor los proyectos ejecutivos de obras de equipamiento y sus especificaciones y costos, a que se refiere este artículo; asimismo supervisarán su ejecución y recibirán la entrega de las mismas.

ARTÍCULO 384. Los bienes inmuebles que comprenden las áreas de donación de un fraccionamiento, o desarrollo inmobiliario especial, son inalienables, imprescriptibles e inembargables, mientras no se les desafecten del servicio público al que se encuentren destinados.

Las áreas verdes, de recreación y espacios abiertos, así como parques y jardines de donación, no podrán desafectarse ni cambiar de ese destino.

ARTÍCULO 385. En los fraccionamientos el Ayuntamiento podrá ejercer actos de dominio a título oneroso o gratuito en términos de lo dispuesto y con base en el procedimiento que establecen la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado y demás disposiciones jurídicas aplicables, únicamente en las superficies donadas para infraestructura, equipamiento y servicios en un porcentaje menor a lo dispuesto en el artículo 379 de esta Ley y siempre y cuando se demuestre que se encuentra satisfecha la demanda de los mismos, y se tenga como finalidad cualesquiera de las siguientes:

I. La enajenación a título oneroso o permuta para la adquisición de otros inmuebles que se requieran para la atención de los servicios públicos a cargo del Ayuntamiento;

II. El arrendamiento, donación o comodato, a favor de asociaciones o instituciones privadas que realicen actividades de interés social con un claro beneficio para la población y que no persigan fines de lucro;

III. La permuta con la Federación o el Estado de inmuebles que por su ubicación, características y aptitudes satisfagan las necesidades de las partes;

IV. La compra o permuta de bienes inmuebles que sean necesarios para la ampliación o alineamiento de calles o avenidas, así como para la realización o prestación de cualquier tipo de obra o servicio público, o

V. La enajenación a título oneroso y en subasta pública de áreas de donación que por su extensión y superficie no puedan aprovecharse adecuadamente para infraestructura, equipamiento y servicios públicos.

ARTÍCULO 386. Toda enajenación a título oneroso de áreas de donación destinadas a infraestructura, equipamiento y servicios, se hará a valor comercial determinado por perito autorizado y deberá ser aprobada por las dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento respectivo y autorizada por el Congreso del Estado.

ARTÍCULO 387. Queda prohibido a los ayuntamientos ejercer actos de dominio a título oneroso o gratuito en las áreas de donación destinadas para áreas verdes, excepto cuando dichas áreas sean menores a quinientos metros cuadrados.

ARTÍCULO 388. Se considerará como parte de la donación que el fraccionador está obligado a donar al Ayuntamiento para infraestructura, equipamiento y servicios, las áreas de terreno que se requieran, entre otras, para limpia, seguridad pública, alumbrado público, energía eléctrica, agua potable y plantas de tratamiento.

ARTÍCULO 389. Las obras de equipamiento que se deberán llevar a cabo en las áreas de donación de los fraccionamientos habitacionales urbanos, en proporción al número de habitantes previstos, serán:

I. Jardín de niños;

II. Escuela primaria;

III. Unidad médica;

IV. Juegos infantiles;

V. Módulos o canchas deportivas, y

VI. Jardines y áreas arboladas.

En caso de que exista de forma suficiente el equipamiento a que se refieren las fracciones anteriores, los colonos con anuencia del Ayuntamiento podrán determinar el equipamiento complementario que sea de beneficio social.

ARTÍCULO 390. Los titulares de los fraccionamientos en coordinación con el Ayuntamiento deberán llevar a cabo las siguientes obras de urbanización en las áreas de donación:

I. En el área de donación destinada a jardines se deberá de construir un sistema artificial de infiltración de agua pluvial al subsuelo cuando las condiciones físicas del terreno y de los escurrimientos hagan factible su operación; deberán entregarse al Ayuntamiento con tomas de agua, banquetas, guarniciones, botes o contenedores de basura urbana, arboladas y con alumbrado público;

II. En caso de que el fraccionamiento no cuente con agua suficiente para el adecuado mantenimiento de jardines o áreas arboladas en el área de donación, se llevará a cabo la construcción de obras de equipamiento deportivo;

III. Toda área de donación destinada a equipamiento deberá contar con tomas de agua, descarga de albañal, banquetas, guarniciones y alumbrado público, y

IV. Las obras de equipamiento para fraccionamiento industrial comprenderá: área ajardinada, módulo deportivo y centro de capacitación para trabajadores.

Capítulo III

Sistemas de Agua Potable, Alcantarillado y Drenaje

ARTÍCULO 391. Cuando en los fraccionamientos o condominios especiales, a excepción de los industriales, no sea posible realizar un sistema de alcantarillado por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar adecuado para la descarga, u otro motivo similar, el Ayuntamiento podrá autorizar al fraccionador o promotor la construcción de una fosa séptica por lote o planta de tratamiento de agua residual, respetando los lineamientos que el mismo le señale.

ARTÍCULO 392. La perforación y aprovechamiento de pozos para el abastecimiento de agua potable en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, sólo podrá realizarse mediante la autorización por escrito de la autoridad competente y respetando las especificaciones que ésta determine, con base en las disposiciones jurídicas aplicables.

La Comisión Estatal del Agua y demás autoridades y organismos operadores estatal y municipales, tendrán la intervención que les establece la Ley de Aguas para el Estado, en coordinación con la Comisión Nacional del Agua.

ARTÍCULO 393. Cuando en el predio por fraccionar, constituir un condominio o ejecutar un desarrollo inmobiliario especial, exista autorizada una fuente de abastecimiento para usos diferentes al que se pretende dar según el proyecto, deberá recabarse de la Comisión Nacional del Agua la autorización para el cambio de uso del aprovechamiento hidráulico correspondiente, en coordinación con las autoridades y organismos operadores estatal y municipales.

ARTÍCULO 394. El Ayuntamiento y o el organismo operador podrá conectar un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial a la red municipal de agua potable y alcantarillado cuando se garantice, previo estudio de factibilidad positivo, la suficiencia de ese servicio. El fraccionador o promotor deberá pagar los derechos de conexión correspondientes de acuerdo a la Ley de Aguas del Estado.

ARTÍCULO 395. En el caso de los fraccionamientos ubicados en centros de población con más de cien mil habitantes, la perforación y equipamiento de los pozos de agua potable que se requieran, podrá realizarse indistintamente por el fraccionador o el ayuntamiento u organismo operador, previo convenio entre las partes, de acuerdo a las normas y especificaciones que la autoridad competente en materia de Agua determine. Los montos de inversión en estas infraestructuras corresponderán al fraccionador de acuerdo a la densidad de población autorizada en su fraccionamiento.

El Ayuntamiento, igualmente, administrará y se hará cargo del mantenimiento de las fuentes de abastecimiento, lo mismo que de las redes de distribución y demás partes del sistema de agua potable, conforme sean puestas en operación, previo convenio con la autoridad correspondiente, aun cuando no se haya municipalizado el fraccionamiento.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS

INFORMATICA LEGISLATIVA

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

Fecha de Aprobación	12 DE JULIO DE 2018
Fecha de Promulgación	16 DE JULIO DE 2018
Fecha de Publicación	17 DE JULIO DE 2018
Fecha Ultima Reforma	30 DE NOVIEMBRE DE 2020

Estimado Usuario:
La edición de las disposiciones jurídicas del ámbito Federal o Estatal, en medios electrónicos no representa una versión oficial, ya que de acuerdo al artículo 3º del Código Civil Federal; los artículos 2º, 3º, 4º y 8º de la Ley del Diario Oficial de la Federación; los artículos 3º, 4º y 5º de la Ley del Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí; y el artículo 2º del Código Civil para el Estado de San Luis Potosí, las únicas publicaciones que dan validez jurídica a una norma es el propio Diario Oficial de la Federación, la Gaceta Oficial del Distrito Federal o los Periódicos Oficiales Estatales, en este caso el Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

ULTIMA REFORMA PUBLICADA EN EL PERIODICO OFICIAL: EL LUNES 30 DE NOVIEMBRE DE 2020.

Ley publicada en la Edición Extraordinaria del Periódico Oficial, el martes 17 de Julio de 2018.

LIC. JUAN MANUEL CARRERAS LOPEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, a sus habitantes sabed:

Que la Sexagésima Primera Legislatura Constitucional del Estado se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO 1017

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada en el Diario Oficial de la Federación el pasado 28 de noviembre de 2016, ordena en su artículo tercero transitorio lo siguiente:

"TERCERO. En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, las autoridades de los tres órdenes de gobierno deberán crear o adecuar todas las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de este instrumento.

"En el caso de la Ciudad de México, la Legislatura de la Ciudad de México, las autoridades del gobierno central y de las Demarcaciones Territoriales correspondientes, deberán efectuar las adecuaciones legislativas y reglamentarias de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y con las disposiciones de la Constitución de la Ciudad de México una vez que entren en vigor."

Es así que con el propósito de armonizar la legislación estatal con la Ley General referida, y en cumplimiento de lo ordenado por la misma, se expide esta nueva Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, que abroga la vigente Ley de Desarrollo Urbano del Estado, 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 urbanización.

Esta Ley impulsa nuevas condiciones de gobernanza y coordinación entre los distintos órdenes de gobierno, con especial énfasis en la participación social, particularmente en zonas metropolitanas; formula y adecúa los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano. Asimismo, regula el control, vigilancia, autorización y regularización de las acciones urbanísticas, entendidas éstas como los fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y

modificaciones de los inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, en virtud de que son parte fundamental para el crecimiento organizado del territorio de nuestro Estado.

Esta nueva Ley tiene como antecedentes, en el ámbito federal, la expedición de la Ley General de Asentamientos Humanos del 26 mayo de 1976; las modificaciones al artículo 115 Constitucional en materia municipal de 1982; la segunda Ley General de Asentamientos Humanos del 21 julio de 1993; y la precitada Ley General del 28 de noviembre de 2016; y en el ámbito estatal, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de San Luis Potosí del 15 de febrero de 1977; la Ley de Fraccionamientos y Subdivisión de Inmuebles del Estado de San Luis Potosí del 5 abril de 1983; el Código Ecológico y Urbano del Estado de San Luis Potosí del 3 julio de 1990; la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí del 7 octubre de 2000; y la última reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del 3 noviembre de 2016.

En la presente Ley y, de acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, destacan como objetivos generales: consolidar la rectoría del Estado en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano fortaleciendo el marco jurídico, bases, criterios, normas y lineamientos; crear las condiciones para que el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, la gestión integral del riesgo y la gobernanza de las zonas metropolitanas y demás temas asociados al territorio, tengan una visión armónica en los tres órdenes de gobierno, para la ejecución de las políticas nacionales; y establecer nuevas bases institucionales para el uso y aprovechamiento del territorio, así como dotar de instrumentos y herramientas a los gobiernos para conducir los procesos urbanos.

Esta Ley tiene un conjunto de principios que son los que rigen su contenido: el derecho a la ciudad, principio rector del ordenamiento, que busca garantizar a todos los habitantes de un asentamiento humano o centros de población, conurbaciones metropolitanas, zonas con valores históricos y culturales, centros históricos, así como los asentamientos denominados como pueblos mágicos, por declaratoria del Gobierno de la República, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos; la accesibilidad y conectividad urbana, a través de una eficiente movilidad urbana; un patrón coherente de redes viales y la flexibilidad de usos del suelo; la competitividad y eficiencia de las ciudades; el posicionamiento de las ciudades en el entorno socioeconómico; la mejora en la competitividad local y regional y en los retos ambientales sostenibles; el derecho a la propiedad urbana; los derechos y obligaciones de los propietarios, y el predominio del interés público en el aprovechamiento del territorio.

San Luis Potosí ha recuperado su dinámica de desarrollo económico, acelerándose con ello, especialmente, el proceso de urbanización y de crecimiento demográfico de las zonas metropolitanas de San Luis Potosí-Soledad de Graciano Sánchez, y Rioverde-Ciudad Fernández, así como de las principales cabeceras municipales de la Entidad con mayor grado de urbanización.

El reto ahora, para que la Entidad mantenga un liderazgo económico, que posibilite incrementar la captación de inversiones externas y locales generadoras de empleo, es propiciar condiciones e intensificar la aplicación de políticas públicas que permitan garantizar la calidad de vida de sus habitantes y de las migraciones venideras, en congruencia con un desarrollo regional, urbano, ambiental y social equitativo y equilibrado. El bienestar social y el progreso económico, requieren con prioridad y oportunidad, de la regulación eficiente y sostenible del desarrollo urbano de los centros de población del Estado, a fin de que con oportunidad y suficiencia se proyecte y construya la vivienda, infraestructura y equipamiento urbano, así como que se presten adecuadamente los servicios públicos que demandan la población y las actividades productivas.

Este nuevo Ordenamiento contiene en consecuencia normas que impulsarán el desarrollo local a la par del crecimiento económico y cambio estructural, la utilización de recursos endógenos, así como la mejora sociocultural, calidad y equilibrio espacial.

Con el mismo propósito se sientan las bases que generen condiciones para una mejor habitabilidad urbana con vida digna, y que propicie mayores oportunidades para el desarrollo de sus habitantes, así como una nueva visión sobre la movilidad urbana, a través de un sistema de movilidad intermodal que propicie el efectivo desplazamiento de bienes y personas, considerando a las personas como el eje y el objeto de la misma.

La participación social en la planeación de las ciudades y el territorio, y en derecho para la vinculación y apropiación de los habitantes, son un eje estratégico que garantiza la inclusión de las necesidades, la pluralidad de propuestas y visión social.

La resiliencia de las ciudades, entendida como la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una acertada protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos, así como la detección, prevención y atención de dichos riesgos urbanos, la protección frente a riesgos naturales y antropogénicos, y la prohibición de la ocupación en zonas de riesgo; la sostenibilidad ambiental, la preservación del entorno natural y el uso racional de recursos renovables y no renovables, son sin duda materia fundamental de esta Ley.

Los desastres naturales, como incendios, terremotos e inundaciones, y los problemas que pueden presentar ciertos sistemas, como el de agua potable y el de movilidad urbana, son algunas de las crisis a las que se pueden enfrentar las ciudades, además de sequías y huracanes que obligan a las comunidades a desarrollar estrategias para recomponerse luego de las catástrofes, y para revertir las pérdidas y deterioros.

De esta forma, las urbes resilientes cuentan con sistemas públicos, prácticas sostenibles y desarrollan procesos de gestión para la prevención de riesgos ante desastres y adaptación al cambio climático. Es así que este concepto de resiliencia, adopta como uno de sus elementos fundamentales, al de sustentabilidad o sostenibilidad urbana, y tiene como enfoque enfrentarse a los retos a nivel global, como urbanización, cambio climático y urbanización. El concepto integrado de resiliencia cuenta con importante componente de participación local, comunitaria y sociedad civil. Teniendo como pilares fundamentales el manejo de riesgo, la adaptación de largo plazo y mitigación para prevenir. También se incorpora un sistema de planeación integral basada en una metodología de diseño de proceso, fundamentada en predicciones de escenarios futuros, y conectada a la planificación urbana.

Por otra parte, esta nueva Ley establece políticas: en materia de ordenamiento territorial, de protección, restauración, preservación para el mejor aprovechamiento del territorio y sus recursos; en materia de desarrollo urbano, de control, impulso, consolidación y arraigo a los centros de población; y de crecimiento, conservación y mejoramiento a los sectores urbanos de dichos centros de población.

El Sistema Estatal de Planeación de los Asentamientos Humanos requiere de nuevos instrumentos de gestión y participación social que, en su conjunto, establezcan las bases de una nueva gobernanza metropolitana: criterios para la delimitación y caracterización de las zonas metropolitanas; en su contenido la forma y procedimientos para que, de acuerdo a sus atribuciones, la Federación, el Estado y los municipios se coordinen en la planeación y gestión metropolitana; de igual manera en la definición de las materias de interés metropolitano, y de los mecanismos para la participación social en la formulación, seguimiento y evaluación de programas.

Para fortalecer este Sistema Estatal de Planeación de los Asentamientos Humanos, se detalla un nuevo modelo de urbanización que tiene como propósito definir las prioridades de desarrollo del Estado, que promuevan el desarrollo urbano y metropolitano; de igual manera los alcances,

instrumentos y contenidos de los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y de zonas metropolitanas. Se establece la jerarquía, articulación y coherencia obligatoria, entre los referidos programas, así como mediante la formulación de dictámenes de congruencia a cargo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas del Estado.

Derivado de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se incluyen principios que orientarán el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano; definición y alcances de los Programas de Conurbación y Zona Metropolitana, su administración, y la coordinación de las diversas autoridades para la elaboración y ejecución de las estrategias; medidas de seguridad necesarias para evitar y mitigar riesgos urbanos y naturales, así como las acciones para la resiliencia urbana, y políticas para la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público; así como para asegurar la libre movilidad de las personas.

De igual manera como aportaciones locales: la formulación de esquemas de desarrollo urbano para los municipios con poca población y baja dinámica urbana; la definición de las diferentes tipologías de zonificaciones del territorio y su aplicación en los Programas de Desarrollo Urbano según su alcance; y el fomento a la participación social, a través de los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda y, en su caso, de los Consejos Consultivos de Desarrollo Metropolitano y Zona Conurbada, y Consejos de Centros Históricos, como órganos auxiliares de los ayuntamientos.

Esta Ley, respetuosa de la autonomía municipal, establece disposiciones de carácter general, y corresponderá a los ayuntamientos proponer y expedir con base en ella, sus propios reglamentos; no obstante, establece bases generales en materia de características de los fraccionamientos, construcción, densidades, vialidades y demás normas que deberán aplicar los municipios que no cuenten con sus respectivos programas de desarrollo urbano, programas de centro de población o programas parciales, a fin de que puedan operar en estas materias.

Este nuevo Ordenamiento estipula las bases para el otorgamiento de licencias de uso del suelo y de construcción; determina la superficie de lotes para el desarrollo de viviendas; protege y preserva el medio ambiente; promueve la donación de manera proporcional al tamaño del fraccionamiento para destinarla para áreas verdes y al equipamiento necesario de la zona; protege a los ciudadanos estableciendo garantías por parte de los fraccionadores, al tiempo que otorga certidumbre a los fraccionadores y ciudadanos en general, al establecer requisitos y procedimientos claros y precisos.

Esta nueva Norma se estructura bajo el siguiente esquema general: disposiciones generales, objeto y principios, causas de utilidad pública; concurrencia y coordinación de autoridades; órganos deliberativos y auxiliares; Sistema Estatal de Planeación para el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano y Metropolitano, que incluye la gobernanza metropolitana; regulaciones de la propiedad; resiliencia urbana y prevención de riesgos; movilidad urbana; instrumentos normativos y de control; gestión e instrumentos de suelo para el desarrollo urbano; instrumentos para el financiamiento del desarrollo urbano; instrumentos de participación democrática y transparencia; financiamiento al desarrollo urbano; fomento al desarrollo urbano; denuncia ciudadana; sanciones y nulidades; notificaciones, inspecciones y verificaciones, y de los medios de impugnación. En la parte operativa se regulan los actos relacionados con el fraccionamiento de inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, e integra glosario de términos, precisando su ámbito de aplicación; se determina la concurrencia y las autoridades competentes, establece sus atribuciones, especificando las funciones y obligaciones de los ayuntamientos; asimismo, destaca la coordinación, apoyo y asesoría que corresponde al Estado hacia los municipios que lo soliciten, para la elaboración de sus reglamentos.

En términos de lo dispuesto por la Ley General, se establecen en esta Ley los órganos auxiliares de coordinación, entre los que se encuentran, el Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y

Desarrollo Urbano; los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda; las Comisiones Metropolitanas y de Conurbación; el Instituto de Planeación del Estado; los institutos municipales de planeación, el Instituto Catastral y Registral del Estado, los Sistemas Estatal y Municipal de Protección Civil; la Comisión Estatal de Agua; y los Organismos Operadores de Agua; todos ellos, dada la naturaleza de sus funciones, realizarán sus dictámenes, resoluciones u opiniones conforme a su competencia, los que serán de gran importancia y trascendencia para otorgar o negar las licencias y autorizaciones que establece la ley.

Asimismo, para apoyar a las personas afectadas por el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, se crea la Procuraduría Urbana, encargada de prestar asesoría y acompañamiento a las y los ciudadanos o personas morales que se vean afectadas con motivo del desarrollo urbano, o por resoluciones de autoridades que violen en su perjuicio, las disposiciones de esta Ley.

En este Ordenamiento se regula además, la gestión urbanística de los actos o actividades tendentes al uso y aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables de un centro de población; la Licencia de Uso del Suelo es el documento que certifica que la acción, obra, inversión o servicio que se pretenda realizar es compatible con la legislación y los programas de ordenamiento del territorial y desarrollo urbano, señalando las limitaciones, restricciones, afectaciones, características y aprovechamientos de las áreas o predio materia de la misma.

Los estudios de impacto urbano, vial, ambiental y de imagen urbana, son aquellos que se requieren en los casos que prevén la presente Ley, la Ley Ambiental del Estado, y los demás ordenamientos aplicables. Se establecen las normas generales de construcción, diseño, infraestructura y sustentabilidad a las que deben ajustarse las obras por realizarse. Respecto a las vías públicas, se caracteriza cada una de ellas, y se establecen las normas básicas para su construcción.

En cuanto a la función pericial urbanística y de supervisión de las obras, de acuerdo a lo que señala la presente Ley, compete a los ayuntamientos organizar, llevar y actualizar el Registro Municipal de Directores Responsables de Obras, y Corresponsables; rehabilitación y restauración para dar cuenta de su idoneidad; se crea una Comisión Estatal de Acreditación, Evaluación y Certificación de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, integrada de manera plural por dependencias estatales, por los municipios representados, a través de las cuatro regiones del Estado, y por los Colegios de profesionistas y Cámaras relacionados con la materia, que tendrá por objeto la capacitación, a través de los Colegios de Profesionistas, de la experiencia y conocimiento de las personas físicas profesionales del ramo de la construcción, así como de su acreditación ante los municipios de los nuevos Directores Responsables de Obra y Corresponsables; dicha información se integrará en un Padrón Estatal de Directores Responsables de Obras y Corresponsables.

Por lo que toca a los fraccionamientos se determinan las normas generales para su autorización, clasificación, tipo y características de cada uno de ellos, y se les clasifica. En este apartado se incluyen los cuadros con las especificaciones para cada una de las clases de fraccionamientos, que deberán aplicar sólo aquellos municipios que carezcan de programas de desarrollo urbano de centros de población.

Se regulan así mismo las autorizaciones de las subdivisiones, fusiones, relotificaciones y cambios de intensidad en el uso habitacional de los predios, cualquiera que sea su extensión. Se suprime el doble requerimiento de donaciones en los desarrollos inmobiliarios que deriven de subdivisiones, fraccionamientos y/o condominios. Igualmente, los desarrollos en condominio, los requisitos para su aprobación, así como su ubicación, instalaciones, servicios, áreas de donación, espacios libres, zonas comerciales y demás requerimientos propios de los mismos; los define como al conjunto de departamentos, viviendas, locales y naves de un inmueble, construido en forma vertical, horizontal o mixta, susceptible de aprovecharse independientemente, por tener una salida propia de

elementos comunes a la vía pública, pertenecientes a distintos propietarios, los cuales tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su área privativa, y de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesario para un adecuado uso. Los clasifica en Habitacional, Comercial, Industrial, y Mixto; y de acuerdo a su tipo de construcción, en condominio vertical, condominio horizontal, y condominio mixto.

Se establecen disposiciones comunes a fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, las normas técnicas del proyecto, áreas de donación; sistemas de agua potable alcantarillado y drenaje, e infraestructura.

En relación con la autorización de los fraccionamientos, se establecen los requisitos, y procedimiento para su autorización, sus modificaciones, garantías, su tramitación, y la cesión de derechos y obligaciones. Se dispone que la autorización municipal de los fraccionamientos y condominios debe otorgarse por la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano o su equivalente, contando con el apoyo de una mesa de dictaminación de proyectos, como órgano auxiliar del ayuntamiento de carácter técnico y colegiado, con objeto de dar transparencia y despolitizar las autorizaciones, evitando abusos de autoridad o corrupción. Igualmente se establecen las condiciones, para mejorar la calidad de vida y las condiciones de habitabilidad de los beneficiarios con ingresos menores a uno y medio salarios mínimos, que no cuentan con INFONAVIT, FOVISSSTE o no son sujetos de crédito en la Banca o en organismos públicos de vivienda; y se determina que únicamente se podrá autorizar la urbanización progresiva en los fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social, para impedir la defraudación de los adquirentes de lotes, pero aclarando que, en este tipo de desarrollos inmobiliarios, podrán participar los particulares o empresas sociales, en coordinación con una autoridad u organismo público de vivienda o de desarrollo urbano, previo estudio socioeconómico del caso, ajustándose a los lineamientos previstos en los programas de desarrollo urbano, y garantizando fehacientemente la ejecución de las obras mínimas de urbanización que se requieran en la autorización respectiva.

Se consignan las bases normativas para promover por cuestiones de redensificación y sustentabilidad urbana, el aprovechamiento óptimo de infraestructura, equipamiento y servicios, seguridad y diseño, la edificación de vivienda multifamiliar o en edificios en los diversos tipos de fraccionamientos habitacionales en las zonas que se señalen en la autorización, y en los porcentajes de superficie vendible que procedan, tomando en cuenta las densidades de población y construcción, así como la suficiente y adecuada prestación de servicios urbanos; al tiempo que de acuerdo a la política nacional en la materia, se genera el enlace con la Ley Federal de Vivienda, a fin de buscar que las ciudades se redensifiquen y crezcan sin generar la expansión que tradicionalmente no ha permitido la adecuada prestación de los servicios públicos municipales.

Se incluye también la regulación relativa a la urbanización, supervisión y prestación de servicios en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales; sobre las obras de urbanización señala que los fraccionamientos deben contar con dichas obras, de conformidad con lo que a cada autoridad corresponda; igualmente se establece la supervisión de las obras de urbanización por parte de los ayuntamientos, a fin de garantizar que se cumplan las especificaciones técnicas del proyecto, así como con la calidad de los materiales, obras y servicios, y requisitos de seguridad que corresponde; y se disponen las reglas para su dictaminación y conclusión. Finalmente, se señala lo relativo a los servicios mínimos con que deberán contar, y se regula su prestación.

Se determinan los derechos y obligaciones del fraccionador, y de los propietarios de lotes y, al efecto señala que éstos deberán sujetarse estrictamente a las normas aplicables en la materia, observándose, en todo caso, las limitaciones de dominio, servidumbres, uso de suelo y características especiales de arquitectura y ornato, así como las restricciones propias del fraccionamiento a que se refiere la presente Ley.

Igualmente se contemplan disposiciones sobre la venta, escrituración pública y registro de los fraccionamientos, condominios y demás desarrollos inmobiliarios, con el propósito de garantizar la certeza y seguridad jurídica de los adquirentes, e impulsar la inversión y el desarrollo inmobiliario. La escrituración y registro, responsabiliza a los Notarios Públicos para autorizar o autenticar actos, convenios y contratos para que verifiquen que cuentan con las constancias, autorizaciones, permisos y licencias que las autoridades competentes expidan conforme a la Ley y sus disposiciones reglamentarias.

Se regula la municipalización de los fraccionamientos, señalando que el fraccionador queda sujeto en todo momento a la obligación de municipalizar las obras de urbanización, según el proyecto definitivo autorizado, comprendiendo la entrega recepción final de un fraccionamiento al municipio, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos, y de las obras de urbanización comprendidas en las áreas de dominio público del fraccionamiento, para que puedan operar los servicios públicos.

Se incorporan en este ordenamiento, las medidas de seguridad y las sanciones, y se establecen como medidas preventivas, desde una visita de inspección a los fraccionamientos, sus subdivisiones, fusiones y relotificación de terrenos, así como en los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, con la finalidad de vigilar y constatar que se cumpla con las disposiciones previstas en la ley, así como la suspensión de obras, servicios y actividades; la clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras; la desocupación o desalojo de inmuebles, hasta la demolición de construcciones, todas ellas dirigidas a evitar daños inminentes de difícil reposición, que puedan causar las instalaciones, las construcciones, las obras y acciones, tanto públicas como privadas, que originen perjuicio al interés social o contravengan disposiciones de orden público, respetando en todo momento los principios de legalidad.

Se determinan sanciones acordes a las infracciones cometidas, a fin de que la autoridad pueda hacer valer sus determinaciones legales, y resarcir el daño ocasionado por la conducta transgresora de la ley. Igualmente se establecen responsabilidades para los servidores públicos y los Notarios Públicos, previendo la responsabilidad solidaria de los daños y perjuicios que se causen por la violación de las disposiciones de esta Ley.

Así mismo, en relación con las notificaciones y recursos, se hace la remisión en ambos temas al Código Procesal Administrativo del Estado de San Luis Potosí.

Por último, es capital destacar la participación de los Colegios de Profesionistas del ramo, las Cámaras, Consejos de Centros Históricos, las instituciones académicas y demás entes de la sociedad civil que conforman el FORO “PENSAR NUESTRA CIUDAD”, quienes realizaron muy importantes y valiosas aportaciones para la expedición de esta Ley, enriqueciéndola con su visión social, técnica, y de derechos humanos; así como la experiencia y aportaciones del Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de San Luis Potosí.

Esta nueva Ley Local de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, propiciará un crecimiento planeado, ordenado, sostenible, resiliente, equilibrado, con mayor participación social, movilidad adecuada y que atienda a las necesidades primordiales de la sociedad, y coloque el bienestar de las personas y a los derechos humanos que rigen en esta materia, como su objeto primordial.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ

Capítulo IV

Infraestructura

ARTÍCULO 396. Se declara de utilidad pública, la expropiación de la superficie necesaria para establecer obras de liga, entre el área o predio en el que se pretenda hacer un fraccionamiento, condominio, desarrollos inmobiliarios especiales y otras zonas urbanizadas, siempre y cuando dicha liga sea estimada conveniente para el futuro crecimiento de esas zonas, en los diversos programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables. Las indemnizaciones correspondientes serán cubiertas por la autoridad expropiante con cargo proporcional al fraccionador o promotor y demás fraccionadores o desarrolladores inmobiliarios de esas zonas por urbanizar.

ARTÍCULO 397. Cuando por lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano, se requieran vialidades o calles con anchura superior a treinta metros, las superficies que excedan a esa extensión deberán ser descontadas de aquellas que el fraccionador o promotor del condominio o desarrollo inmobiliario especial deba donar para equipamiento, servicios y áreas verdes al Municipio.

Para la aplicación del párrafo anterior, deberá entenderse que los porcentajes para equipamiento, servicios y áreas verdes, a que hace referencia el artículo 379 de esta Ley, se deberán respetar, independientemente de los excedentes por anchura de calles.

ARTÍCULO 398. La postería de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamiento, indicadores, letreros o cualquier otro tipo similar, deberán ubicarse sobre las banquetas de las vialidades o calles en el área próxima a la guarnición y en la colindancia de los lotes o predios, sin interferir el área de circulación de los peatones; en caso de ser retirados, deberán eliminarse desde su base y de manera completa de forma que no constituyan obstáculos peligrosos para los transeúntes o la circulación vehicular en dichas zonas. En los casos posibles se promoverá que la red de electrificación y teléfonos sean subterránea.

TÍTULO DÉCIMO OCTAVO

AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

Capítulo I

Requisitos y Procedimiento para su Autorización

ARTÍCULO 399. La autorización de fraccionamientos, desarrollos inmobiliarios especiales y condominios será facultad de la Dirección Municipal, debiendo informar al Ayuntamiento de manera trimestral sobre las autorizaciones expedidas.

ARTÍCULO 400. La autorización para la construcción de un fraccionamiento sólo podrá ser otorgada a la persona física o moral propietaria de los terrenos en que se pretendan ejecutar las obras.

El solicitante podrá intervenir por sí o por medio de apoderado debidamente acreditado en los términos de Ley. Si el solicitante fuere una persona jurídica, el representante legal deberá acreditar su legal constitución.

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. Licencia de uso de suelo;

II. Copia certificada de las escrituras de propiedad del inmueble o inmuebles debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad. Cuando no se cuente con el título de propiedad, se podrá acompañar a la solicitud una constancia notariada o judicial que acredite la legítima posesión del inmueble, debiendo anexarse posteriormente el relativo a la propiedad, sin el cual la autorización no será concedida;

III. Copia certificada del acta constitutiva de la empresa inmobiliaria solicitante, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando se trate de persona moral; si se trata de persona física, copia certificada de identificación oficial vigente, y CURP;

IV. Generales del compareciente: nombre, estado civil, nacionalidad, lugar de origen, profesión u oficio, domicilio, teléfono, registro federal de contribuyentes, así como identificación oficial;

V. En su caso el poder general para actos de administración para gestionar y asumir las obligaciones a nombre del propietario o propietarios del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud;

VI. Copia del recibo del Impuesto predial al corriente;

VII. Dictamen de impacto ambiental emitido por la autoridad competente, a que se refiere la Ley Ambiental del Estado, cuando sean fraccionamientos o condominios mayores a cincuenta viviendas, locales o predios; o cuenten con una superficie mayor a diez mil metros cuadrados;

VIII. Estudio de impacto urbano y vial, cuando sean fraccionamientos o condominios mayores a cincuenta viviendas, locales o predios; o cuenten con una superficie mayor a diez mil metros cuadrados;

IX. Garantías para la ejecución de las obras de urbanización, las que deberán permanecer vigentes hasta la entrega del fraccionamiento al Municipio;

X. Ubicación del inmueble o inmuebles en aerofoto o cartografía reciente;

XI. Plano de conjunto a escala legible que contenga las vías de liga del fraccionamiento, con otras zonas urbanizadas;

XII. Plano topográfico del terreno o terrenos destinados al fraccionamiento, desarrollo especial o condominio, a escala legible, con coordenadas UTM, que contenga:

a. El polígono o polígonos: indicando sus medidas y colindancias, así como, las longitudes de los lados, sus rumbos y los ángulos inferiores en los vértices.

b. La configuración del terreno o terrenos con curvas de nivel a cada metro.

c. La superficie total del terreno o terrenos;

XIII. Plano de vialidad a escala legible, marcando el trazo de los ejes de las vías públicas referido geométricamente a los linderos del terreno o terrenos, marcando:

a. Los ángulos de intersección de los ejes.

b. Distancia entre los ejes.

c. Las secciones transversales a escala legible de las calles o vialidades;

XIV. El estudio de factibilidad positivo otorgado por el organismo operador de agua potable ó del Municipio según corresponda;

XV. Factibilidad de electrificación y alumbrado público avalada por las autoridades competentes;

XVI. Estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;

XVII. Memoria de cálculo de reutilización de las aguas grises y de lluvia, para el caso de condominios mayores de 10,000 metros cuadrados y fraccionamientos habitacionales urbanos e industriales;

XVIII. Memoria de cálculo del proyecto de escurrimientos de aguas pluviales o aprovechamiento de las mismas;

XIX. Planos con especificaciones y memorias de cálculo de planta de tratamiento cuando el Ayuntamiento determine que no es factible conectarse a la red de drenaje municipal;

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

a. Plano de lotificación a escala legible, que marque lo siguiente:

1. Propuesta del nombre del fraccionamiento y de la nomenclatura de las vialidades y calles.

2. División de manzanas y su lotificación.

3. Zonificación interna, que especifique los usos y destinos de suelo, así como las restricciones de uso o destino del suelo federales, estatales y municipales.

(REFORMADO P.O. 05 DE AGOSTO DE 2019)
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. Plano en el que se indique el número total de lotes del fraccionamiento; señalando además, el número de éstos en cada una de las manzanas, el lote tipo y el uso o destino de cada uno de ellos, así como los lotes propuestos para viviendas multifamiliares o lotes condominales.

c. En su caso, el plano de etapas del mismo;

XXI. En el caso específico de condominios, además de los anexos correspondientes, el solicitante deberá incluir adicionalmente los siguientes documentos por duplicado:

a. Plano de zonificación a escala legible que señale:

1. Propuesta de nomenclatura de las vialidades.

2. La localización de las áreas verdes.

3. Usos y destinos del suelo con cuadros de superficies y restricciones en su caso.

b. La memoria descriptiva de bienes de propiedad exclusiva y de uso común, con las superficies, medidas y colindancias de los predios condominales.

c. La tabla de indivisos de los predios de propiedad exclusiva.

d. El reglamento de administración del condominio;

XXII. En caso de fraccionamientos de urbanización progresiva, los documentos que acrediten que se trata de un organismo de vivienda o asociación autorizada para llevar a cabo esta clase de desarrollos, y los relativos a la acreditación del estudio de impacto urbano cuando así se requiera;

XXIII. Los demás requisitos o documentos que requiera el ayuntamiento conforme a esta Ley y Reglamentos municipales aplicables, y

XXIV. Los demás que se establezcan en esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Los planos a que se refiere este artículo deberán ser avalados además por el Director responsable de obra, según corresponda.

ARTÍCULO 402. En el supuesto de que el predio abarque el espacio territorial de dos o más municipios, el trámite se deberá realizar de conformidad con lo que establezcan los convenios de conurbación o de zona metropolitana celebrados entre los éstos atendiendo a lo dispuesto por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, y demás disposiciones jurídicas aplicables.

El o los ayuntamientos y la Comisión Metropolitana y de Conurbación, deberán consultar a las autoridades u organismos competentes sobre el abastecimiento normal de agua potable, drenaje pluvial y saneamiento; las facilidades para el desagüe y las obras de conducción y distribución eléctrica necesarias. Además, harán un estudio del proyecto para soluciones urbanísticas, atendiendo a las necesidades presentes y futuras de la zona que se pretende fraccionar.

ARTÍCULO 403. Recibida la solicitud, será revisada por la Dirección Municipal para verificar que esté correctamente integrada, conforme a lo dispuesto en el artículo 401 de esta Ley; en caso de que falte alguno de los datos, documentos, requisitos o anexos, se le notificará por escrito al solicitante dentro de los tres días hábiles siguientes a que presentó ésta, para que subsane la omisión.

ARTÍCULO 404. Integrado y revisado el expediente del fraccionamiento o condominio, la Dirección Municipal, a través de la mesa colegiada o grupo de revisión de proyectos de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales o su equivalente que se constituya en cada Municipio, recabará la opinión técnica de las autoridades u organismos competentes que sean necesarias, en cada uno de los aspectos técnicos que se deban analizar e incluir en la autorización correspondiente, las que contarán con término de hasta quince días hábiles como máximo para emitirlas; en caso de no presentarlas dentro de dicho término se entenderá que están de acuerdo con la procedencia de la autorización.

ARTÍCULO 405. Una vez que se cuente con la opinión técnica de las diversas áreas, la Dirección Municipal procederá a analizar la solicitud, de acuerdo a las disposiciones jurídicas aplicables en la materia y las normas técnicas, de planeación urbana y de construcción a las que deberá ajustarse el proyecto, a efecto de resolver en definitiva sobre la autorización respectiva, lo que deberá

realizar dentro del término de quince días hábiles siguientes a la recepción de las opiniones técnicas, siempre y cuando éstas determinen la procedencia de la misma.

Si de las opiniones técnicas se deriva que deban hacerse modificaciones al proyecto o complementar información o requisitos, los quince días para resolver a que se refiere el párrafo anterior, se contarán a partir de que dichas modificaciones se concreten o resuelvan por el promotor solicitante. Para ello, la Dirección Municipal hará llegar en única ocasión al desarrollador los requisitos a complementar o modificaciones a realizar a efecto de autorizar el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial o su equivalente que se constituya en cada Municipio. Una vez satisfecha esta solicitud, la Dirección Municipal dispondrá de quince días hábiles para emitir dictamen debidamente motivado y fundamentado. Transcurrido este plazo, y de no haberse emitido el dictamen, se entenderá que opera la negativa ficta sobre la solicitud integrada por el desarrollador a fin de que éste pueda interponer los recursos procedentes.

ARTÍCULO 406. El expediente definitivo del fraccionamiento deberá quedar integrado, con la documentación a que se refiere el proceso de autorización del fraccionamiento, bajo la supervisión y responsabilidad de la autoridad competente.

La documentación señalada en el presente artículo, deberá estar avalada, según corresponda, por un Director responsable de obra legalmente autorizado por la autoridad competente.

La información a que se refiere el presente artículo, podrá resguardarse en medios digitalizados.

ARTÍCULO 407. El ayuntamiento mandará a publicar en el Periódico Oficial del Estado “Plan de San Luis”, dentro de los noventa días siguientes a la aprobación de un fraccionamiento, la autorización definitiva de éste en versión abreviada, así como en la Gaceta Municipal respectiva y en los estrados municipales.

La referencia de ésta autorización deberá incluirse en la publicidad que los promotores hagan del fraccionamiento respectivo.

ARTÍCULO 408. La autoridad municipal para los efectos correspondientes hará del conocimiento de la Secretaría, del Instituto Registral y Catastral del Estado, de las Direcciones de Catastro Municipal, y en su caso, a la Comisión Metropolitana y de Conurbación o, las autorizaciones de fraccionamiento que expida.

En caso de que el fraccionamiento proyectado se encuentre ubicado en una zona de conurbación, el Dictamen de la Comisión de Conurbación o Metropolitana se fundamentará en la zonificación del programa de conurbación correspondiente.

ARTÍCULO 409. Para que la autoridad competente autorice un fraccionamiento alejado a más de quinientos metros de las zonas urbanizadas, el fraccionador deberá presentar estudio de impacto urbano y ejecutar de conformidad con lo pactado por el Ayuntamiento respectivo, las obras necesarias para el acceso vial y la conexión y/o fuentes propias de la infraestructura y los servicios a que se refiere el Titulo Cuarto de la presente Ley, con la zona urbana más próxima del centro de población de que se trate; debiendo establecerse dicha obligación en la propia autorización del fraccionamiento.

ARTÍCULO 410. No se podrán autorizar fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y modificaciones de los inmuebles o predios, así como de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, que pretendan ubicarse en zonas declaradas no urbanizables, reservas ecológicas, ni en zonas de riesgo y vulnerabilidad establecidos en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como de ordenamiento ecológico.

Capítulo II

Modificaciones

ARTÍCULO 411. La dirección municipal podrá autorizar modificaciones al proyecto autorizado de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, siempre que se cuente con los elementos técnicos o jurídicos justificatorios.

Si durante la ejecución de la obra surgieran razones técnicas fundadas para modificar el proyecto o sus especificaciones, el fraccionador deberá solicitar y presentar por escrito a la Dirección Municipal el proyecto de modificación, según corresponda, la que de manera fundada y motivada deberá resolver previo dictamen técnico, dentro de un plazo que no podrá exceder de treinta días contados a partir de la solicitud respectiva.

ARTÍCULO 412. El Ayuntamiento por resolución de la Dirección Municipal de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, podrá autorizar la ampliación de la superficie de un fraccionamiento o condominio, previo el cumplimiento de los requisitos legales y ajustándose en lo conducente al procedimiento que para su autorización establece este ordenamiento, siempre y cuando no se rebasen las densidades permitidas ni se contravenga lo dispuesto en la licencia de uso de suelo correspondiente.

ARTÍCULO 413. Cuando la solicitud de autorización, cesión o ampliación de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, haya sido rechazada, se notificará por la Dirección Municipal al interesado los fundamentos y motivos del rechazo, señalándole al mismo tiempo, que podrá interponer los medios de impugnación que establece el Código Procesal Administrativo del Estado.

Capítulo III

Garantías

ARTÍCULO 414. El fraccionador deberá constituir a favor de la Tesorería Municipal garantías bajo cualquiera de sus modalidades, especificando plazo y monto en los siguientes casos:

I. Si el fraccionador pretende efectuar operaciones de compraventa previas a la terminación del fraccionamiento y notificación de dicha autorización, por el total de la ejecución de las obras pendientes de urbanización;

II. Para asegurar que ejecutará adecuadamente las obras de urbanización y cumplirá con todas y cada una de las obligaciones que determina la Ley, debiéndose garantizar por el monto equivalente el diez por ciento del total de las obras de urbanización;

III. Cuando se autorice que un fraccionamiento se urbanice por etapas, la garantía se constituirá, en términos de la fracción anterior, antes de iniciar cada etapa por el monto de las obras pendientes de urbanización de la etapa respectiva, y

IV. Para garantizar los vicios ocultos y defectos de las obras de urbanización realizadas, debiéndose garantizar por el monto equivalente el diez por ciento del total de dichas obras.

Para la cancelación de las garantías, será requisito la conformidad expresa de la autoridad competente.

ARTÍCULO 415. Concluido el fraccionamiento no obstante su recepción formal, el fraccionador quedará obligado a responder de los defectos que resultaren en los mismos, de los vicios ocultos y de cualquier otra responsabilidad en que hubiera incurrido, en los términos de la legislación aplicable.

Para tal efecto los vicios que de los trabajos resulten deberán estar cuantificados en dictamen técnico, dando vista al fraccionador para que en el término que determine la autoridad competente, inicie los trabajos de reparación de los defectos y vicios ocultos o bien exponga lo que a su derecho convenga. Si el fraccionador no manifiesta argumento alguno en su defensa, se dictará la resolución que corresponda, contra la que no procede recurso.

Los trabajos se garantizarán durante un plazo de doce meses por el incumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior, por lo que previamente se hará una visita de inspección y en su caso la recepción de los mismos.

Una vez transcurridos doce meses a partir de la fecha de recepción de los trabajos, la autoridad municipal ordenará la cancelación de la garantía.

El cobro de las garantías citadas en el artículo anterior se harán efectivas, previo requerimiento al fiado, notificación a la institución afianzadora y liquidación formulada por el monto de las obligaciones exigibles, remitiendo el expediente a la Tesorería Municipal para el cobro de la garantía.

ARTÍCULO 416. La ejecución del proyecto definitivo del fraccionamiento o del desarrollo en condominio deberá hacerse bajo la responsabilidad directa de un Director Responsable y/o Corresponsable de la Obra autorizado por el Municipio en donde se ubique el fraccionamiento o condominio, para lo cual deberá expresar su consentimiento escrito.

ARTÍCULO 417. El Ayuntamiento o la autoridad competente tendrán la facultad de inspeccionar y vigilar a través de sus supervisores municipales autorizados, el desarrollo de las obras para cerciorarse del cumplimiento de las especificaciones del proyecto definitivo de fraccionamiento.

La autoridad competente contará con registro en protocolo que al efecto se establezca, con el objeto de llevar una bitácora de obra.

ARTÍCULO 418. Los fraccionadores deberán observar las indicaciones que realice la autoridad competente y tendrán derecho a recurrir las determinaciones que impliquen modificaciones al proyecto autorizado.

ARTÍCULO 419. Una vez autorizado el fraccionamiento, dentro de los sesenta días naturales siguientes al aviso de arranque de obra, del condominio o del desarrollo inmobiliario especial, el fraccionador o promotor, deberá constituir garantía ante la Secretaría de Finanzas o Tesorería Municipal respectiva, a efecto de asegurar que ejecutará adecuadamente las obras de urbanización y cumplirá con todas y cada una de las obligaciones que asumió conforme a esta Ley y la resolución correspondiente del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 420. Las garantías podrá consistir en:

I. Fianza expedida por compañía autorizada, con valor del treinta por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización;

II. Hipoteca de inmuebles que cubran el valor señalado en la fracción anterior sin que exista la posibilidad de que se ejerzan actos de dominio respecto de dichos bienes, hasta en tanto no se cancele la garantía correspondiente, o

III. Depósito en efectivo por el veinte por ciento del presupuesto total de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 421. Cuando el Ayuntamiento resuelva que un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, se urbanice por etapas, la garantía se constituirá antes de iniciar cada etapa, tomando como base para fijar su monto, el presupuesto de las obras de la etapa por ejecutar; actualizando los precios al momento en que ésta se pretenda iniciar.

ARTÍCULO 422. La garantía a que se refiere el artículo 414 fracción IV de esta Ley, no podrá cancelarse sino hasta que hayan transcurrido un año, contado a partir de la fecha del acta terminación de obra expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano a fin de garantizar dichas obras contra vicios ocultos.

ARTÍCULO 423. Cumplido el plazo a que se refiere el artículo anterior, el fraccionador o promotor solicitará al Ayuntamiento respectivo, la cancelación de la garantía que al efecto se haya constituido.

Tratándose de condominio o desarrollo inmobiliario especial en que se haya cancelado dicha garantía, serán responsables los condóminos, ocupantes o interesados de que las obras de urbanización correspondientes se encuentren en buen estado y los servicios respectivos se presten suficiente y adecuadamente.
La asamblea de condóminos o la asociación de ocupantes de locales o predios en desarrollo inmobiliarios especiales, acordará las medidas y lineamientos conducentes, a efecto de que la administración del condominio o del promotor del desarrollo inmobiliario especial cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior.

ARTÍCULO 424. El Ayuntamiento respectivo deberá hacer efectivas las garantías relativas a los trabajos de urbanización de un fraccionamiento a que se refiere esta Ley, cuando el fraccionador o promotor hubiera incurrido en cualesquiera de los siguientes supuestos:

I. No cumpla con el calendario de obra autorizado;

II. No concluya la urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial en el término que establece esta Ley, o en su caso dentro de su prórroga;

III. No se apegue a las especificaciones y características de las obras señaladas en esta Ley y en la autorización respectiva;

IV. No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan, con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras, o

V. Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por esta Ley.

ARTÍCULO 425. El Ayuntamiento, con los recursos derivados de las garantías, ejecutará directamente las obras de urbanización que no haya ejecutado o corregido el fraccionador o promotor.

En el caso de que dichos recursos sean insuficientes para ejecutar las obras de urbanización, el fraccionador o promotor estará obligado a aportar los recursos que sean necesarios.

Si el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización que se refieren en el primer párrafo con recursos propios, por ser insuficientes las garantías, los gastos que se deriven se harán efectivos como si se trataran de créditos fiscales, en términos de la legislación fiscal aplicable.

Lo anterior, independientemente de la imposición de las sanciones administrativas y responsabilidades civiles correspondientes.

ARTÍCULO 426. La Dirección Municipal deberá formular un dictamen técnico, previo a que se hagan efectivas las garantías de las obras de urbanización, a fin de fundamentar que el fraccionador o promotor incurrió en cualquiera de las situaciones señaladas en el artículo 424 de esta Ley.

Para tales efectos, deberá conceder audiencia al fraccionador o promotor, para que alegue lo que a su derecho convenga.

Capítulo IV

De la Mesa Colegiada o su Equivalente en los Municipios

ARTÍCULO 427. La mesa colegiada o su equivalente, es un grupo de revisión de proyectos de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales o su equivalente que deberá constituirse en cada Municipio; se integrará por un representante de:

I. La Dirección Municipal del Ayuntamiento respectivo, quien la coordinará;

II. La dependencia de ingeniería de tránsito municipal o su equivalente;

III. El organismo operador de agua potable o su equivalente;

IV. La dependencia de servicios públicos municipales o su equivalente;

V. El área encargada de ecología y medio ambiente;

VI. La Unidad de Protección Civil municipal o su equivalente;

VII. El Instituto Municipal de Planeación o su equivalente;

VIII. En su caso el H. Cuerpo de Bomberos, cuando así se requiera a juicio de la Dirección Municipal, y

IX. Del fraccionador a través de la Cámara Mexicana de la Industria y la Construcción (CMIC) y/o la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), quien fungirá como testigo de la transparencia y cumplimiento de los términos que establece este Título y contará con voz, pero no con voto.

Cuando se trate de proyectos en zonas de valor histórico y cultural, la Mesa Colegiada invitará al INHA o y en su caso al Consejo de Centro Histórico respectivo, a fin de que emita su opinión sobre el mismo; los participantes podrán intervenir en las sesiones con voz, pero sin voto.

La mesa colegiada contará con un Secretario de Actas que levantará una minuta de cada sesión.

Cada área integrante de la mesa colegiada estará representada en la misma por su titular, el que podrá designar a un suplente para asistir a las sesiones de trabajo.

Los integrantes de la mesa colegiada o su equivalente, a que se refiere este artículo, coadyuvarán con la Dirección Municipal, para asegurar la transparencia y cumplimiento de los requisitos, procedimientos, tiempos, normas técnicas y disposiciones jurídicas aplicables, en la revisión de solicitudes de autorización de proyectos de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales.

Capítulo V

Procedimiento de Autorización

ARTÍCULO 428. La revisión del proyecto de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, tendrá por objeto establecer su congruencia con las normas técnicas del proyecto que establece esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables; la zonificación de los usos y destinos del suelo; las factibilidades de dotación y descarga de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial, así como de suministro de energía eléctrica y el alumbrado público; la seguridad del suelo y la preservación y protección de los elementos naturales; la integración al contexto y a la imagen urbana; la incorporación a la traza urbana, estructura vial, de equipamiento e infraestructura y servicios urbanos, y los aspectos de protección civil y prevención de desastres.

Las observaciones que surjan de la revisión de los puntos anteriores deberán ser remitidas a la Dirección Municipal por los integrantes de la Mesa Colegiada dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción del expediente; para que sean analizadas y evaluadas por ésta directamente, para que en su caso se realicen las aclaraciones o rectificaciones al proyecto respectivo.

ARTÍCULO 429. Previo análisis y revisión de los requerimientos que establece el artículo 401 de esta Ley, la resolución que corresponda a la solicitud de autorización del proyecto de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, que emita la Dirección Municipal, deberá contener los siguientes aspectos:

I. En caso de ser negativa, deberá fundar y motivar el sentido de la misma si la solicitud y el proyecto no cumplen los requerimientos que establecen esta Ley y los reglamentos municipales aplicables, y

II. En caso de aprobarse la solicitud:

a. El cumplimiento de los requisitos, procedimientos, tiempos y disposiciones jurídicas aplicables de su autorización.

b. La definición del tipo de urbanización que se autoriza: progresiva, por etapas o inmediata.

c. La densidad, número de viviendas, mezcla de usos de suelo y tamaño de lotes autorizados.

d. Las características y especificaciones de las obras de urbanización que deberán realizarse y el plazo para concluirlas.

e. La definición sobre la ubicación, superficies y características de los terrenos que deban ser donados al Municipio para vialidad, infraestructura, equipamiento, servicios y áreas verdes, en los porcentajes y extensiones que establece esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

f. La aprobación de la propuesta de nomenclatura del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, así como de las calles, vialidades y demás espacios públicos.

g. La determinación de los derechos municipales que correspondan para la autorización del proyecto conforme a la legislación fiscal aplicable.

h. La constitución de las garantías para caucionar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley, los reglamentos municipales aplicables y la propia autorización.

i. Las vialidades y demás condiciones de movilidad.

j. En su caso las determinaciones para mitigar riesgos y las medidas de seguridad del fraccionamiento.

k. Las obligaciones relativas a la prestación de servicios hasta en tanto se municipalice el fraccionamiento.

l. En su caso las demás obligaciones y restricciones que deriven de la licencia de uso de suelo del fraccionamiento.

m. La obligación y el plazo para entregar el proyecto definitivo del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, en términos del artículo 430 de este Ordenamiento.

ARTÍCULO 430. El fraccionador o promotor entregará a la Dirección Municipal, dentro de los treinta días naturales siguientes en que se le notificó la resolución favorable, el original y tres tantos del proyecto definitivo del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, conforme a los lineamientos, características y especificaciones que se deriven de esta Ley y de la autorización respectiva, a efecto de que le sea firmado y sellado en definitiva por el titular de la misma.

El plano de lotificación o zonificación deberá contener las medidas físicamente reales y georeferenciadas del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial respectivo, realizado con las normas de georeferenciación vigentes y ligadas a la Red Geodésica Nacional Activa.

ARTÍCULO 431. Una vez autorizado el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, la Dirección Municipal remitirá copia simple, sellada y digitalizada de los planos definitivos de lotificación o zonificación y de la memoria descriptiva de lotes o predios al Instituto Registral y Catastral del Estado y al Catastro Municipal correspondiente.

ARTÍCULO 432. Los planos que se envíen al Catastro respectivo, deberán especificar la ubicación oficial del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, así como la nomenclatura autorizada de todas las calles o vialidades.

Capítulo VI

Cesión de Derechos y Obligaciones

ARTÍCULO 433. Los fraccionadores o promotores podrán ceder parcial o totalmente sus derechos y obligaciones respecto a su fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, previa autorización de la Dirección Municipal y habiendo cumplido o comprometido a cumplir el cedente y/o cesionario con los requisitos que establecen los artículos 465, 466, 467, 468, y demás relativos de esta Ley.

La Dirección Municipal no otorgará dicha autorización, si el cesionario cuenta con antecedentes de incumplimiento imputables a él, respecto del proyecto en cuestión u otros fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales.

La persona física o moral cesionaria, se subrogará parcial o totalmente en los derechos y obligaciones que le establecen esta Ley y la autorización respectiva al fraccionador o promotor original.

ARTÍCULO 434. Los propietarios de fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, de cualesquiera de los tipos señalados en esta Ley, que hayan sido ejecutados sin la previa autorización, deberán solicitar la regularización de los mismos, acompañando a la solicitud, la documentación conducente que este ordenamiento señala, independientemente de las sanciones administrativas, civiles y penales a que se hagan acreedores, en términos de las leyes aplicables.

TITÚLO DÉCIMO NOVENO

URBANIZACIÓN, SUPERVISIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS EN LOS FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS ESPECIALES

Capítulo I

Urbanización

ARTÍCULO 435. El fraccionador o promotor podrá pedir a la Dirección Municipal, una vez que cuente con la autorización del fraccionamiento, que le autorice la edificación de prototipos muestra de viviendas, departamentos o locales, la construcción de sus oficinas de comercialización y de accesos principales y monumentales.

ARTÍCULO 436. Una vez que se cuente con la autorización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, se solicitará la licencia de construcción para urbanizar el mismo, en términos de lo dispuesto en el artículo 305 fracción VI de esta Ley.

En este caso, la licencia de construcción que se otorgue en términos del artículo citado, incluirá las edificaciones determinadas en la autorización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y de las demás obras de urbanización autorizadas.

La licencia de construcción de las viviendas, si fuera el caso, se solicitará en términos de lo dispuesto en el artículo 291 de este Ordenamiento y se otorgará por el total de viviendas autorizadas, o en su caso por el número de viviendas autorizadas por prototipo.

ARTÍCULO 437. La ejecución de las obras de urbanización en los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, podrá autorizarse en las modalidades de urbanización inmediata, de urbanización por etapas, o de urbanización progresiva con excepción en este último caso de los condominios y desarrollos inmobiliarios especiales.

ARTÍCULO 438. La infraestructura faltante en fraccionamientos de urbanización progresiva que se haya determinado en la autorización respectiva, deberá ser ejecutada por el fraccionador o promotor con la cooperación de los adquirentes de los lotes o predios y con las autoridades, de conformidad con lo estipulado en los contratos de compra venta individuales y de acuerdo con el programa de urbanización autorizado.

La urbanización progresiva sólo se autorizará a instituciones gubernamentales, a asociaciones civiles sin fines de lucro, o a empresas inmobiliarias en coordinación con una institución gubernamental u organismo público de vivienda, y únicamente en los fraccionamientos habitacionales de vivienda popular o económica.

La urbanización progresiva en ningún caso se autorizará para la construcción de condominios ni desarrollos inmobiliarios especiales.

ARTÍCULO 439. El fraccionador o promotor ejecutará las obras de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, conforme a las características, especificaciones, temporalidad y calidad que le establecen esta Ley, el reglamento municipal de construcción, el proyecto definitivo aprobado y las demás disposiciones jurídicas y técnicas aplicables.

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.

(REFORMADO P.O. 05 DE AGOSTO DE 2019)
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.

En caso de no concluir dichas obras al fenecer el plazo antes señalado, incluyendo en su caso la prórroga, la Dirección municipal procederá a hacer efectivas las fianzas correspondientes y podrá concluir las obras faltantes o incompletas utilizando las mismas, o si estas no fueran suficientes, con cargo al fraccionador.

ARTÍCULO 441. El fraccionador o promotor costeará por su cuenta, las obras de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, que le señale la autorización respectiva, incluyendo en su caso, la construcción de camellones y su respectiva jardinería, así como, la plantación del arbolado en las calles y vialidades, parques y zonas destinadas a ese fin.

ARTÍCULO 442. El perito designado para la ejecución de las obras de urbanización, será responsable solidario de las obligaciones que el fraccionador o promotor acepte con relación a las obras y a las licencias autorizadas, de acuerdo con esta Ley, el reglamento municipal de construcción y la autorización del proyecto.

ARTÍCULO 443. El fraccionador o promotor, durante el periodo de ejecución de las obras de urbanización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, mantendrá un residente en el lugar de las mismas, con carácter de representante debidamente autorizado, que atienda a los supervisores e inspectores en sus labores correspondientes, debiendo el fraccionador o promotor en todos los casos, asentar en la bitácora de la obra el nombre y datos de localización de los residentes que señale para tal efecto.

ARTÍCULO 444. La Dirección municipal autorizará el inicio total o parcial de las obras de urbanización, cuando el fraccionador o promotor haya cumplido con los requisitos que señala el artículo 465 fracciones IV y V de esta Ley y las demás que le hubiere establecido la autorización de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial correspondiente.

ARTÍCULO 445. El fraccionador o promotor contará con el plazo que le indiquen las leyes de ingresos municipales para enterar las obligaciones fiscales que correspondan de acuerdo con la autorización; en su defecto deberán enterarlas antes de que inicien las obras de urbanización autorizadas para el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial.

En el caso de haberse autorizado la urbanización por etapas, las obligaciones fiscales se fijarán y cubrirán por cada una de éstas, tomando como base el presupuesto actualizado de las obras de urbanización de la etapa correspondiente.

ARTÍCULO 446. En caso de que el fraccionador o promotor no realice las obras de urbanización en el plazo autorizado, podrá solicitar a la Dirección Municipal con un mes de anticipación y por escrito la prórroga que considere requerir, exponiendo los motivos que ocasionaron el retraso, así mismo deberá anexar un informe sobre el grado de avance de las obras; la Dirección dictaminará sobre la procedencia de dicha petición, misma que se podrá otorgar siempre que la prórroga no exceda de dos años y que el fraccionador o promotor actualice las garantías necesarias.

ARTÍCULO 447. Cuando las obras de urbanización hayan de ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera previamente aprobada, y se deberá concluir íntegramente, de tal manera que ésta sea autosuficiente en todos sus servicios, prosiguiendo las subsecuentes etapas cumpliendo con la misma condición. Las etapas podrán ejecutarse de manera simultánea, únicamente cuando las mismas operen de manera independiente.

Cuando en el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, se incluirá la construcción de la calle o vialidad de liga y por la conexión de los servicios públicos necesarios.

Capítulo II

Supervisión

ARTÍCULO 448. La supervisión de las obras de urbanización que realice la Dirección Municipal en la ejecución de los proyectos autorizados de fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales, comprenderá:

I. La supervisión de compatibilidad de proyecto: que consistirá en que las obras o servicios sean compatibles con el proyecto autorizado, y

II. La supervisión de obra: respecto a la calidad y especificaciones de los materiales, servicios y obras realizadas, ejecutadas y utilizadas.

ARTÍCULO 449. El fraccionador o promotor atenderá las indicaciones que se deriven de la correspondiente supervisión oficial; pero tendrá derecho a pedir por escrito a la Dirección Municipal que se reconsideren las determinaciones tomadas por los supervisores, cuando pudieran implicar cambios en el proyecto, haciendo las observaciones que considere necesarias.

Cuando por razones técnicas y fundadas se requiera la modificación del proyecto en sus especificaciones, deberá el fraccionador o promotor, proponerlas por escrito ante la Dirección Municipal, quien resolverá según proceda.

ARTÍCULO 450. El fraccionador o promotor realizará y reportará de inmediato las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización respectivas, de acuerdo al proyecto definitivo y las que, en su caso, les sean solicitadas por la Dirección Municipal, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras y de los servicios.

Los originales de los reportes de laboratorio, correspondientes a las pruebas mencionadas en el párrafo anterior, deberán anexarse a la bitácora.

ARTÍCULO 451. El fraccionador o promotor entregará a la Dirección Municipal informes trimestrales del avance físico de las obras de urbanización y reportes de laboratorio de control de calidad, con base en el proyecto definitivo y al calendario de obra autorizado.

Asimismo, en los informes que señala el párrafo anterior, deberá hacerse mención a las correcciones que en su caso, se hayan derivado de las observaciones comunicadas al fraccionador o promotor por los supervisores autorizados; así como, deberá adjuntar copia de los reportes de laboratorio que garanticen la calidad de los materiales empleados, durante el periodo correspondiente.

ARTÍCULO 452. El fraccionador o promotor mantendrá en la obra, en lugar fijo y en forma permanente, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por la Dirección Municipal hasta la conclusión total de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 453. Cuando el fraccionador, promotor de condominio, de un desarrollo inmobiliario especial o de un predio subdividido haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios en contravención a lo dispuesto a esta Ley, en la legislación urbana, en los programas de desarrollo urbano o en la autorización respectiva; la Dirección Municipal podrán ordenar la corrección de dichas obras, o bien, demolerlas total o parcialmente, sin ninguna obligación de pagar indemnización al fraccionador, promotor o desarrollador, quien deberá cubrir el costo de los trabajos efectuados, cuando éste no cumpla con el requerimiento de la autoridad competente, generándose a su cargo un crédito fiscal.

Capítulo III

Dictaminación y Conclusión

ARTÍCULO 454. Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, el fraccionador o promotor solicitará por escrito a la Dirección Municipal los dictámenes técnicos de la ejecución de dichas obras, en cuanto a la calidad de los materiales, obras y servicios realizados, así como en lo correspondiente a la compatibilidad de las obras con el proyecto autorizado, respectivamente.

Cuando se trate de urbanización autorizada por etapas, los dictámenes técnicos podrán otorgarse cuando se concluya cada una de ellas, y a petición del fraccionador podrá procederse a la municipalización respectiva de la misma.

ARTÍCULO 455. Los dictámenes técnicos a que se refiere el artículo anterior, tendrán por objeto verificar que el fraccionador o promotor, haya cumplido con todas las obligaciones que le señala esta Ley y ejecutado las obras de urbanización, conforme al proyecto definitivo del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial autorizado.

ARTÍCULO 456. Los dictámenes técnicos correspondientes serán expedidos por la Dirección Municipal en coordinación con las demás autoridades competentes u organismos operadores, según la naturaleza de los servicios de que se trate, debiéndose hacer del conocimiento del

fraccionador o del promotor; además en su caso, de la asociación de colonos u ocupantes de locales o predios en desarrollos inmobiliarios especiales o de la asamblea de condóminos.

En el caso de que los dictámenes técnicos no aprueben la totalidad de las obras de urbanización, el fraccionador o promotor deberá corregir a su costa, las anomalías que se desprendan de dichos dictámenes, para que posteriormente solicite los dictámenes definitivos.

ARTÍCULO 457. Tratándose de condominios los dictámenes técnicos a que se refiere el artículo anterior, en ningún caso implican la municipalización del mismo, toda vez que la prestación de los servicios urbanos básicos, será responsabilidad de la administración del condominio, o en su caso del promotor del mismo cuando así se haya convenido, bajo la supervisión de las autoridades competentes.

En caso de condominios habitacionales, se establece como excepción al párrafo anterior, que el sistema de agua potable pueda ser entregado al Ayuntamiento, previo convenio y aceptación de éste y de cuando menos el ochenta por ciento de los condóminos.

Capítulo IV

Servicios

ARTÍCULO 458. Tan pronto como queden concluidas satisfactoriamente las obras de urbanización de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y estén en uso los servicios públicos relativos, la Dirección Municipal se dirigirá a la autoridad competente a efecto de que proceda al reevalúo de la zona, en los términos de la legislación catastral.

ARTÍCULO 459. El fraccionador o promotor estará obligado a realizar las obras de electrificación, con estricto apego a las características y especificaciones que le señale la Comisión Federal de Electricidad.

ARTÍCULO 460. La constitución del régimen de propiedad en condominio o la ejecución de proyectos de desarrollos inmobiliarios especiales, solo se autorizarán en predios que cuenten a pie de terreno con los servicios urbanos indispensables, como son:

I. Agua potable;

II. Alcantarillado;

III. Energía eléctrica;

IV. Alumbrado público;

V. Las áreas comunes que permitan la circulación adecuada de peatones y vehículos, y

VI. Equipo de limpia y aseo de áreas comunes.

ARTÍCULO 461. Se consideran también servicios urbanos indispensables, las áreas destinadas al estacionamiento vehicular o a actividades comerciales, educativas, de recreo y de vigilancia, en la extensión necesaria, cuando una o varias de dichas áreas deban existir a juicio del Ayuntamiento respectivo.

ARTÍCULO 462. Los servicios a que se refiere el artículo anterior, serán prestados permanentemente con cargo al fraccionador o a la administración del condominio cuando esta se haya constituido, por lo que no serán responsabilidad del Ayuntamiento respectivo.

Las autoridades competentes en la aplicación de esta Ley, exigirán que la prestación de los servicios en el condominio o desarrollo inmobiliario especial se haga de manera adecuada y suficiente por parte de la administración o fraccionador.

ARTÍCULO 463. El dictamen correspondiente y la resolución de autorización, determinará las especificaciones y características de construcción y de los pavimentos en las calles y vialidades internas de los condominios o desarrollos inmobiliarios especiales.

ARTÍCULO 464. Los fraccionadores o promotores deberán contar con la factibilidad expedida por la autoridad competente en materia de agua, que determine la existencia de una fuente de abastecimiento de agua potable para servir al fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, que sea suficiente a juicio del Ayuntamiento.

Asimismo, garantizarán en su caso, la existencia o construcción para su buen funcionamiento, de una red de distribución de agua potable para el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial y la instalación de tomas domiciliarias o prediales, así como la existencia o construcción para su buen funcionamiento, de una red de alcantarillado con salida de albañal.

En caso de que el Ayuntamiento cuente con la factibilidad técnica y operativa, autorizará la conexión de las redes de agua potable y alcantarillado de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial a las redes generales, previo pago de los derechos correspondientes.

TÍTULO VIGÉSIMO

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR Y DE LOS PROPIETARIOS

Capítulo I

Obligaciones del Fraccionador

ARTÍCULO 465. Para los efectos de la presente Ley, el fraccionador estará obligado, a:

I. Cumplir con lo dispuesto en esta Ley, los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en las autorizaciones respectivas y demás disposiciones jurídicas aplicables;

II. Ejecutar, por su cuenta, y con las especificaciones aprobadas, las obras de urbanización que le correspondan, de acuerdo con el proyecto definitivo de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial que les hayan autorizado;

III. Iniciar en tiempo las obras de urbanización, previa autorización de la Dirección Municipal y concluirlas dentro del término que señala la presente Ley;

IV. Otorgar las garantías conducentes, a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización y el cumplimiento de cada una de las obligaciones que les correspondan;

V. Donar al Ayuntamiento, las superficies para equipamiento, servicios y áreas verdes que les señalan esta Ley y la autorización respectiva;

VI. Pagar en tiempo y forma, las cargas fiscales que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal;

VII. Informar trimestralmente a la Dirección Municipal del avance en la ejecución de las obras de urbanización; cuyo reporte deberá ser suscrito por el perito responsable de las obras;

VIII. Atender las observaciones y correcciones que los supervisores autorizados del Ayuntamiento les hagan, respecto de la ejecución de las obras de urbanización o de la prestación de los servicios que les correspondan;

IX. Informar por escrito a la Dirección Municipal respecto de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite en el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial;

X. Enajenar los departamentos, viviendas, casas, locales, predios o áreas de fraccionamientos o condominios, de acuerdo a las características que le establecen esta Ley y la autorización respectiva;

XI. Garantizar que todo adquirente de un inmueble tenga información suficiente con relación a las discontinuidades geológicas que hubiera en el predio o cercanas a éste, así como a las obligaciones y derechos que adquieran como colonos o condóminos;

XII. Informar al adquirente de un inmueble el total de las características que tendrá el fraccionamiento o condominio aprobado por el Ayuntamiento; así como, de los diferentes usos o destinos del suelo que se permitirán en el mismo;

XIII. Entregar los sistemas de agua potable, plantas de tratamiento, drenaje y alcantarillado a la autoridad correspondiente, cuando así se le requiera, con el objeto de interconectarlos a la red municipal y optimizar el aprovechamiento de su fuente de abastecimiento, independientemente de que el fraccionamiento esté o no municipalizado;

XIV. Realizar los trámites para la municipalización del fraccionamiento una vez que se hayan cumplido los requisitos correspondientes que establece esta Ley, y

XV. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de esta Ley, los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico, normas técnicas y demás lineamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 466. El fraccionador o promotor estará obligado a su costa, a formalizar en escritura ante notario público, en un plazo máximo de seis meses contados a partir de la notificación de la autorización respectiva, las donaciones para equipamiento, servicios y áreas verdes, de recreación y espacios abiertos, a favor del Ayuntamiento correspondiente, en los lugares, superficies y características que de acuerdo al tipo de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial autorizado le sean señalados; así como, a escriturar las donaciones de las vías públicas y demás áreas de restricción o afectación que se le hayan indicado en la autorización respectiva, la que se podrá consignar en el mismo instrumento notarial. La obligación de escriturar podrá realizarse por etapas de acuerdo al proyecto autorizado.

ARTÍCULO 467. Cuando en los centros de población los propietarios de los predios vecinos pretendan aprovechar total o parcialmente las instalaciones de servicios públicos del Ayuntamiento u organismo operador de agua, previo avalúo, el fraccionador, estará obligado a cubrir proporcionalmente, los costos que representan las obras realizadas y urbanizar el frente de su propiedad.

Cuando para unir un fraccionamiento en proyecto con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por fraccionar y no medie la anuencia del propietario o propietarios respectivos; el Ayuntamiento, podrá gestionar la expropiación de las superficies necesarias para accesos, vialidades o áreas para la conducción de los servicios públicos; de conformidad con la ley de la materia.

En este caso el fraccionador quedará obligado a urbanizarlas a su costa y a pagar el importe de la indemnización que corresponda.

ARTÍCULO 468. El fraccionador estará obligado a prestar gratuitamente los servicios que más adelante se señalan, en tanto no lleve a cabo la municipalización, o la entrega de los servicios respectivos al Municipio en términos de lo dispuesto en esta Ley:

I. Agua potable con normalidad y suficiencia;

II. Drenaje y alcantarillado, incluyendo su mantenimiento;

III. Alumbrado público, incluyendo su mantenimiento;

IV. Recolección de basura;

V. Seguridad al interior del condominio;

VI. Cuidado y conservación de las áreas verdes del fraccionamiento, y

VII. Mantenimiento de las vialidades internas del condominio.

El Ayuntamiento respectivo podrá convenir con el fraccionador, la prestación total o parcial de los servicios a que se refiere el artículo anterior, previo pago de derechos que realice éste, mientras no se municipalice el fraccionamiento.

Capítulo II

Obligaciones de los Propietarios de Lotes

ARTÍCULO 469. Los adquirentes de lotes en los fraccionamientos gozarán de los derechos y cumplirán con las obligaciones que esta Ley les señala y deberán ajustar sus construcciones a las normas que establece este ordenamiento, los reglamentos municipales de construcción, los programas de desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 470. En todos los fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y modificaciones de los inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, los propietarios de los lotes sin construcción en los centros de población, deberán cercar su propiedad conservando y preservando el medio ambiente, los árboles y en general las áreas verdes de los mismos.

ARTÍCULO 471. Los propietarios o poseedores de los lotes baldíos y edificaciones tendrán la obligación de mantenerlos libres de escombro, basura, hierba y drenados adecuadamente; de no cumplir con esta disposición, previo requerimiento, el Ayuntamiento, a través del área competente, podrá hacerlo de oficio, con cargo al propietario o poseedor, costo que será aplicado al momento del cobro del impuesto predial.

ARTÍCULO 472. Los adquirentes de los lotes de los fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y modificaciones de los inmuebles, así como de los desarrollos en régimen de propiedad en condominio, al realizar las construcciones, deberán sujetarse estrictamente a las normas aplicables en la materia, observándose, en todo caso, las limitaciones de dominio, servidumbres, uso de suelo y características especiales de arquitectura y ornato, así como las restricciones propias del fraccionamiento a que se refiere la presente Ley.

ARTÍCULO 473. En todos los fraccionamientos, los adquirentes de lotes tendrán la obligación solidaria con el fraccionador y con las autoridades, de conservar los jardines y árboles plantados en las vías públicas y áreas verdes, en los tramos que le correspondan al frente de sus lotes; así como, mantener en buen estado las banquetas, pavimentos y la infraestructura y el equipamiento urbano del fraccionamiento; esto respetando siempre el libre tránsito peatonal y vehicular.

ARTÍCULO 474. Es obligación de los adquirentes de lotes, tramitar a su costa y ante las autoridades competentes, la contratación de los servicios públicos que deban prestarse individualmente en los lotes que hayan adquirido en el fraccionamiento.

ARTÍCULO 475. Será obligación de los adquirentes de lotes, respetar las características del fraccionamiento, en lo que respecta a las dimensiones de los lotes y no podrán subdividir los mismos en tamaños menores a los señalados por esta Ley o los programas respectivos; igualmente están obligados a respetar la zona libre al frente en caso de que se halle establecida, las características arquitectónicas y la densidad de población y de construcción.

Asimismo no podrá destinar el lote, área o manzana a un uso o destino distinto del autorizado por el Ayuntamiento, con base en la zonificación prevista en el plano de lotificación respectivo, la licencia de uso de suelo y en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano aplicables.

ARTÍCULO 476. En los fraccionamientos habitacionales de interés social o popular, construidos con programas estatales, municipales o federales**,** nadie podrá adquirir por sí o por interpósita persona, más de un lote o vivienda en los mismos, con excepción de los desarrolladores de vivienda, quienes podrán adquirir más de un lote, siempre y cuando la venta al usuario final sea realizada en forma directa por dicho desarrollador y no sea en fraccionamientos de urbanización progresiva y el fin sea para construir casas de interés social o popular.

ARTÍCULO 477. A los desarrolladores que no concluyan las construcciones respectivas en el plazo que determine el programa correspondiente partir de la firma del contrato; el que se celebrará con reserva de dominio hasta en tanto se cumpla la condición; se les devolverá la cantidad originalmente convenida, sin perjuicio de la penalización que corresponda conforme al contrato respectivo.

ARTÍCULO 478. Los adquirentes de lotes deberán cerciorarse de que la compra del lote o lotes que les transmitan los fraccionadores, cuenten con las condiciones de urbanización autorizadas por el Ayuntamiento respectivo al fraccionamiento; así como, que la compraventa correspondiente se haga con base en el plano oficial y acta de lotificación respectiva inscrita el Registro Público de la Propiedad, los cuales deberán ser mostrados por el fraccionador.

TÍTULO VIGÉSIMO PRIMERO

VENTA, ESCRITURACIÓN PÚBLICA Y REGISTRO

Capítulo I

Venta

ARTÍCULO 479. Para poder perfeccionar la venta al público de los lotes o áreas privativas de un fraccionamiento, el fraccionador deberá:

I. Concluir las obras de urbanización autorizadas por el Ayuntamiento;

II. Contar con la constancia de terminación de obra, y

III. Cubrir las garantías correspondientes de conformidad con la presente Ley.

Tratándose de fraccionamientos habitacionales de interés social podrán enajenarse los lotes siempre que exista la infraestructura mínima de agua potable, alcantarillado, electrificación y alumbrado público, guarniciones y banquetas para delimitar los niveles de las viviendas y futuros pavimentos.

En el caso de que los fraccionamientos no se encuentren municipalizados en los términos establecidos en esta Ley al momento de perfeccionar la venta respectiva, deberá existir convenio con el Ayuntamiento respectivo, en el que se especificará si éste o el fraccionador otorgarán los servicios públicos en caso de que estuviere habitado.

Capítulo II

Escrituración Pública y Registro

ARTÍCULO 480. Para escriturar un fraccionamiento, los Notarios Públicos tendrán la obligación de contar con la autorización expedida por el Municipio para tal efecto, misma que será expedida por la dirección municipal correspondiente, debiendo contar en la misma:

I. Los usos y destinos del bien o bienes inmuebles;

II. Los datos de identificación de la autorización del fraccionamiento y el pago de derechos correspondientes;

III. Las instrucciones para el perfeccionamiento de la donación gratuita de las áreas de donación, a costa del fraccionador; así como la señalización de las vías públicas, especificando el uso autorizado en la respectiva licencia para terrenos donados y consignando el carácter de inalienabilidad e imprescriptibilidad de dichos bienes; esto último salvo en los casos de fraccionamientos residenciales en régimen de propiedad en condominio;

IV. Las limitaciones de dominio, relativas a la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes adquiridos o que adquieran los compradores, a dimensiones menores que las dispuestas en esta Ley y el proyecto definitivo, así como las limitaciones de espacio que correspondan a las servidumbres reales, y

V. Acompañar los planos y datos necesarios para la debida identificación del fraccionamiento.

Para proceder a la escrituración de inmuebles, que se ubiquen en fraccionamientos cuya urbanización haya sido autorizada por etapas, los notarios públicos constatarán que el fraccionador o promotor acompañe la constancia municipal de la ejecución total de las obras de urbanización.

ARTÍCULO 481. Será responsabilidad de los registradores públicos, en el Estado, inscribir los testimonios de las escrituras de fraccionamientos a que se refiere este capítulo que reúnan los requisitos que establece el artículo inmediato anterior; debiendo negar el registro de aquellos que no acompañen las autorizaciones a que se refiere ésta Ley.

ARTÍCULO 482. Serán nulos todos los actos jurídicos u operaciones celebrados en contravención a las disposiciones de este capítulo, debiendo ser declarada por autoridad judicial, independientemente de las sanciones a que se haga acreedor el fraccionador, conforme a este ordenamiento, así como de las responsabilidades civiles y penales que se constituyan.

TÍTULO VIGÉSIMO SEGUNDO

DE LA MUNICIPALIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Capítulo Único

ARTÍCULO 483. El fraccionador, habiendo concluido la urbanización total del fraccionamiento de conformidad con el proyecto definitivo y dentro del plazo que señala esta Ley, o en su caso el que señale la prórroga autorizada, solicitará al Ayuntamiento correspondiente, la municipalización del fraccionamiento respectivo.

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, podrán municipalizarse parcialmente, siempre y cuando las mismas operen de manera independiente, lo que deberá establecerse desde la autorización del proyecto, o en su caso, mediante la modificación del plano correspondiente cuando la disposición del fraccionamiento así lo permita y lo autorice la Dirección municipal.

ARTÍCULO 484. En los casos en que los fraccionadores no inicien los trámites de municipalización conforme lo establece el artículo anterior, el Municipio a través de la Dirección municipal, podrá cuando así lo considere viable, iniciar la municipalización de manera oficiosa, aplicando en su caso la fianza correspondiente para concluir las obras de urbanización pendientes, debiendo notificar previamente esta circunstancia al fraccionador.

Para tal efecto el fraccionador comunicará por escrito a la autoridad competente la conclusión de las obras, con objeto de que las inspeccione, apruebe y las reciba, emitiendo la resolución correspondiente.

ARTÍCULO 485. El Ayuntamiento, a través de la dirección municipal, será la única autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo, mobiliario e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador, con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

Tratándose de la transferencia de los bienes inmuebles destinados a la prestación de los servicios de agua potable, drenaje, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, el fraccionador deberá entregar éstos al Municipio, a través de su organismo operador, si lo hubiere, o en su caso al área competente de administrar dicho servicio, con el objeto de interconectarlos a la red municipal y optimizar el aprovechamiento de su fuente de abastecimiento.

ARTÍCULO 486. Una vez obtenida la resolución aprobatoria de las obras de urbanización y equipamiento, el fraccionador deberá tramitar la municipalización del fraccionamiento.

Mientras no se concluya el trámite de municipalización la conservación, el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos corresponderán al fraccionador. No obstante, la Dirección Municipal podrá recibir previamente a la municipalización, mediante convenio suscrito con el fraccionador, algún servicio u obra de infraestructura o equipamiento, a efecto de que el Municipio se haga cargo del mismo para lograr mayor eficiencia, siempre y cuando se fundamente y motive el interés público de esta recepción parcial.

ARTÍCULO 487. A la solicitud de municipalización, el fraccionador deberá anexar la siguiente documentación:

I. Copia certificada del escrito presentado ante el Notario Público que corresponda, con las instrucciones que contemplen la transmisión a título gratuito al Ayuntamiento, de las áreas de donación aprobadas en el proyecto;

II. Original o copia certificada de las actas de recepción por parte del organismo operador del agua, de las obras de agua potable y alcantarillado sanitario; así como de las obras de red de distribución de energía eléctrica, aprobadas por la Comisión Federal de Electricidad u organismo análogo;

III. Original o copia certificada de los asientos en bitácora que contenga la recepción parcial de las obras viales, alcantarillado pluvial, alumbrado público, señalamiento y equipamiento urbano;

IV. La constancia de terminación de obras, expedida por la autoridad competente;

V. Planos definitivos de las obras de urbanización y equipamiento ejecutados, en el caso de que en el transcurso de las obras se hubieren modificado, y

VI. Planos autorizados por las autoridades respectivas, de los proyectos de red de agua potable, alcantarillado sanitario y red de distribución de energía eléctrica.

La autoridad competente revisará que la documentación se encuentre completa, previo a la admisión de la solicitud.

ARTÍCULO 488. La autoridad competente, evaluará la documentación presentada por el fraccionador; inspeccionará y verificará que las obras ejecutadas correspondan a las autorizadas en los planos modificados de las mismas y resolverá lo conducente.

ARTÍCULO 489. Para efectos del artículo anterior, a fin de contar con los suficientes elementos que le permitan integrar el dictamen sobre la procedencia de la municipalización, la Dirección Municipal, requerirá dentro de los tres días siguientes a la solicitud, la opinión técnica de las áreas de alumbrado público, protección civil, agua potable y saneamiento, ecología y sindicatura, e incluirá la propia respecto a urbanización, en cada uno de los aspectos técnicos que se deban analizar e incluir en el dictamen mencionado, conforme al proyecto del fraccionamiento autorizado. Asimismo, anexará el acta de recepción de las áreas de donación que haya expedido patrimonio municipal o el área competente, al momento de la escrituración y recepción física de las mismas, cuando así proceda.

El plazo máximo de respuesta de las opiniones técnicas de todas y cada una de las instancias que les hayan sido requeridas directamente por la Dirección Municipal, incluida la propia, no podrá ser mayor de diez días hábiles, contados a partir de que se le solicitaron por ésta.

Transcurrido el plazo antes señalado, sin que se hayan obtenido las opiniones técnicas mencionadas, se entenderá que dichas autoridades u organismos no tienen objeción respecto a que la solicitud de municipalización sea resuelta por la Dirección Municipal.

La Dirección municipal deberá emitir el dictamen que resuelva la solicitud de municipalización dentro de los diez días siguientes al vencimiento del plazo de diez días hábiles concedido a las áreas para entregar sus dictámenes; en caso de que la Dirección no resuelva dentro de dicho término, se entenderá que opera la afirmativa ficta a favor del solicitante.

ARTÍCULO 490. Para otorgar la constancia de municipalización del fraccionamiento, se solicitará al fraccionador la presentación de garantías que por un año aseguren la calidad de las obras ejecutadas, de conformidad con lo previsto en la presente Ley. Una vez que el fraccionador proceda a constituir las garantías señaladas, deberá de notificarlo a la autoridad correspondiente, la cual acusará recibo de la documentación recibida.

Si de la evaluación de la documentación o de la verificación de las obras, se concluyera la imposibilidad de otorgar la municipalización del fraccionamiento, deberá de notificarse la resolución al solicitante, fundando y motivando la negativa.

ARTÍCULO 491. Habiéndose municipalizado un fraccionamiento, deberá trascurrir un año, para proceder a la cancelación de la garantía a que se refiere el artículo 414 fracción IV de esta Ley, con el objeto de garantizar en su caso las correcciones que sean necesarias por vicios ocultos.

La Dirección Municipal a solicitud del fraccionador, presentará cuando menos dos meses antes de que se cumpla el plazo a que se refiere el párrafo anterior para la cancelación de la garantía, revisará el estado físico y de funcionamiento de las obras de urbanización en el fraccionamiento. En caso de existir vicios ocultos requerirá al fraccionador para que arregle los defectos en la urbanización como condición para cancelar la garantía respectiva.

ARTÍCULO 492. Cuando se emita resolución negativa la solicitud de municipalización, por considerar que las obras entregadas no fueron concluidas, el Ayuntamiento deberá indicar si se trata de problemas menores que no afecten el funcionamiento del fraccionamiento. En este caso, el fraccionador podrá solicitar que la entrega de las obras se apruebe mediante el otorgamiento de una garantía suficiente para la terminación de la obra, la que será cancelada una vez que se terminen las obras faltantes.

En este supuesto, la terminación de la obra no podrá exceder del plazo concedido.

El Ayuntamiento otorgará la constancia de municipalización de las obras, tan pronto éstas hubieren sido concluidas a satisfacción y se hubiere cumplido con la constitución de la garantía correspondiente.

ARTÍCULO 493. La constancia de municipalización del fraccionamiento contendrá como mínimo los siguientes elementos:

I. Los datos de la licencia de fraccionamiento otorgada y de las modificaciones de la misma, si las hubiere; los datos de escritura pública del terreno sujeto a fraccionamiento y sus datos de inscripción; la información sobre las inconformidades que en su caso se hubieren presentado y el sentido en que fueron resueltas;

II. La descripción de las obras efectuadas;

III. La constancia de terminación de obras, expedida por la autoridad competente;

IV. La relación de garantías que el fraccionador hubiere otorgado para la reparación de vicios ocultos, especificando plazos y montos y en su caso, el nombre de la institución afianzadora. Tratándose de garantías constituidas bajo alguna otra modalidad, las características de la misma, y

V. La fecha a partir de la cual el Ayuntamiento se hará cargo de la prestación de los servicios públicos.

ARTÍCULO 494. La entrega-recepción final de un fraccionamiento al Municipio comprende los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización comprendidas en las áreas de dominio público del fraccionamiento, para que puedan operar dichos servicios. El Municipio se hará cargo en lo sucesivo de la prestación de los servicios públicos correspondientes, y en el caso de que se trate de un fraccionamiento en régimen de propiedad en condominio, lo hará únicamente al pie del desarrollo.

ARTÍCULO 495. El Ayuntamiento respectivo recibirá el fraccionamiento, mediante el levantamiento de un acta administrativa en la que intervendrán el Presidente Municipal, el síndico municipal que corresponda, el titular de la Dirección Municipal y el fraccionador, a fin de que previo dictamen técnico-jurídico se certifique que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones derivadas de la autorización, así como que se encuentran en buen funcionamiento y calidad las obras de equipamiento e infraestructura y servicios que se entreguen.

El dictamen técnico-jurídico lo elaborará previamente la Dirección Municipal conjuntamente con el síndico que corresponda, con el auxilio de las dependencias y entidades municipales conducentes. Dictamen que se insertará en la respectiva acta administrativa, que deberá anexarse al expediente del fraccionamiento.

ARTÍCULO 496. El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el aprovechamiento, en los porcentajes que establece esta Ley, de los terrenos donados por el fraccionador, programando la habilitación de las áreas verdes, la construcción de escuelas, parques, jardines, mercados, dispensarios y demás edificios para servicios públicos y sociales que hubieren sido previstos. Asimismo hará del conocimiento a las oficinas de correos, telégrafos y al Instituto Nacional Electoral, la nomenclatura aprobada para el fraccionamiento.

ARTÍCULO 497. En tanto no se realicen las obras a que se refiere el artículo anterior de la presente Ley, una vez municipalizado el fraccionamiento, el Ayuntamiento con la participación de las Juntas de Mejoras, estará obligado a cuidar el buen aspecto y limpieza de los lotes del dominio municipal, impidiendo se les dé otro uso y que se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios; y procurando destinarlos provisionalmente como áreas verdes.

ARTÍCULO 498. Para efectos de su publicidad, el Ayuntamiento tramitará a costa del solicitante la publicación de la constancia de municipalización y del acta de entrega-recepción del fraccionamiento en el Periódico Oficial del Estado “Plan de San Luis”, lo que deberá realizar dentro de los siguientes cinco días hábiles de su expedición.

TÍTULO VIGÉSIMO TERCERO

DENUNCIA CIUDADANA Y NULIDADES

Capítulo I

Denuncia Ciudadana

ARTÍCULO 499. El Estado, a través de la Secretaría, la Contraloría General del Estado y demás dependencias y entidades competentes, promoverá mecanismos de contraloría o vigilancia social, donde participen los vecinos, usuarios, instituciones académicas, organizaciones sociales, colegios de profesionistas y los institutos y observatorios, en el cumplimiento y ejecución de normas

oficiales mexicanas, de los programas a que se refiere esta Ley, aplicando los principios establecidos en ésta, y en su caso denunciando ante las autoridades competentes, cualquier violación a la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 500. Toda persona, física o moral, podrá denunciar ante la instancia de procuración de ordenamiento territorial y demás instancias estatales y municipales competentes, cualquier acto u omisión que contravenga las disposiciones de esta Ley, las leyes estatales en la materia, las normas oficiales mexicanas o los programas a que se refiere esta Ley. Igualmente tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes y solicitar ser representados ante las autoridades administrativas y jurisdiccionales que corresponda.

ARTÍCULO 501. La denuncia ciudadana podrá ejercitarse por cualquier persona, bastando que se presente por escrito o en medio electrónico y contenga:

I. El nombre o razón social, domicilio, teléfono si lo tiene, del denunciante y, en su caso, de su representante legal;

II. Los actos, hechos u omisiones denunciados;

III. Los datos que permitan identificar al presunto infractor, y

IV. Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

No se admitirán a trámite denuncias notoriamente improcedentes o infundadas, aquéllas en las que se advierta mala fe, carencia de fundamento o inexistencia de petición, lo cual se notificará al denunciante.

ARTÍCULO 502. Las autoridades y servidores públicos involucrados en asuntos denunciados, o que por razón de sus funciones o actividades puedan proporcionar información pertinente, deberán cumplir en sus términos con las peticiones que la autoridad les formule en tal sentido.

Las autoridades y servidores públicos a los que se les solicite información o documentación que se estime con carácter reservado, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, lo comunicarán a la autoridad competente. En este supuesto, dicha autoridad deberá manejar la información proporcionada bajo la más estricta confidencialidad.

ARTÍCULO 503. Sin perjuicio de las sanciones penales o administrativas que procedan, toda persona que cause daños o efectos negativos al ordenamiento territorial, Asentamientos Humanos o al Desarrollo Urbano, será responsable y estará obligada a reparar los daños causados, de conformidad con la legislación civil aplicable.

Cuando por infracción a las disposiciones de esta Ley, las leyes estatales, las normas oficiales mexicanas o a los programas de la materia se hubieren ocasionado daños o perjuicios, las personas interesadas podrán solicitar a la autoridad competente, la formulación de un dictamen técnico al respecto, el cual tendrá valor de prueba, en caso de ser presentado en juicio.

Toda persona que cause perjuicios o efectos negativos al ordenamiento territorial, a los Asentamientos Humanos, al Desarrollo Urbano o a sus infraestructuras, edificaciones e instalaciones, será responsable en términos del régimen de responsabilidades estatal, del Código Penal del Estado y estará obligada a la reparación de daños en los términos de dichas disposiciones y demás normatividad aplicable.

Capítulo II

Régimen Sancionatorio y de Nulidades

ARTÍCULO 504. La violación a esta Ley, a las leyes estatales en la materia y a los programas a que se refiere este ordenamiento, por parte de cualquier servidor público, dará origen a la responsabilidad y sanciones, en los términos que establece la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado.

ARTÍCULO 505. No surtirán efectos los actos, convenios, contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta Ley, la legislación estatal en la materia y los programas a que se refiere este ordenamiento.

ARTÍCULO 506. Serán nulos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que:

I. Contravengan las disposiciones de los programas de Desarrollo Urbano en cualquiera de sus modalidades, así como a las Provisiones, Usos de suelo, Reservas o Destinos que establezcan;

II. No contengan las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la Acción Urbanística que proceda, y

III. Los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere el Artículo 226 de esta Ley.

La nulidad a que se refiere este artículo, será declarada por las autoridades competentes. Dicha nulidad podrá ser solicitada por la instancia de procuración de justicia mediante el ejercicio de la denuncia ciudadana o a través de los procedimientos administrativos regulados en la legislación del Estado.

ARTÍCULO 507. Los notarios y demás fedatarios públicos con facultades para ello, podrán autorizar definitivamente el instrumento público correspondiente a actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta Ley, la legislación estatal de Desarrollo Urbano y otras disposiciones jurídicas aplicables; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Así mismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar los programas a los que se refiere esta Ley, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de Área Urbanizable.

ARTÍCULO 508. No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en el Registro Público de la Propiedad, dependiente del Instituto Registral y Catastral del Estado; o en los catastros municipales, que no se ajuste a lo dispuesto en la legislación de Desarrollo Urbano y en los programas aplicables en la materia.

ARTÍCULO 509. Las inscripciones del Registros Público de la Propiedad, así como las cédulas de identificación catastral, deberán especificar en su contenido los datos precisos de la zonificación,

limitaciones, restricciones y reglas de aprovechamiento contenidas en los programas de Desarrollo Urbano que apliquen a la propiedad inmobiliaria.

ARTÍCULO 510. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal sujetarán la ejecución de sus programas de inversión y de obra a las políticas de ordenamiento territorial de los Asentamientos Humanos y a los programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que establece esta Ley.

Capítulo III

Infracciones y Sanciones

ARTÍCULO 511. Las autoridades que expidan los programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los derivados de éstos, que no gestionen su inscripción; así como las y los jefes de las oficinas de registro que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia, serán sancionados conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 512. En el supuesto de que no se atiendan las disposiciones a que se refiere esta Ley, la Secretaría podrá hacer del conocimiento público su incumplimiento y, en su caso, aplicar las medidas correctivas que se hayan establecido en los convenios o acuerdos respectivos y que se deriven de las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 513. Quienes propicien o permitan la ocupación irregular de áreas y predios en los Centros de Población, autoricen indebidamente el Asentamiento Humano o construcción en zonas de riesgo, en polígonos de protección, salvaguarda y amortiguamiento en torno a la infraestructura o equipamientos de seguridad nacional o de protección en derechos de vía o zonas federales, o que no respeten la definición de Área Urbanizable contenida en este ordenamiento, se harán acreedores a las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables.

ARTÍCULO 514. Las autoridades de los tres órdenes de gobierno tendrán la obligación de resguardar los expedientes de las autorizaciones y procedimientos administrativos donde intervengan en materia del Desarrollo Urbano, así como proporcionar la información correspondiente a cualquier solicitante, con las reglas y salvaguardas de la legislación de transparencia y acceso a la información pública gubernamental.

ARTÍCULO 515. Las violaciones e incumplimiento de sus obligaciones, cometidas por parte de supervisores, inspectores, y o verificadores municipales de las obras de urbanización y edificación, que actúen por delegación de la autoridad municipal, serán sancionadas conforme a la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado.

En caso de reincidencia serán suspendidos de su cargo o cesados de las funciones, según la gravedad del caso y de acuerdo con la legislación aplicable. Las sanciones administrativas se aplicarán sin perjuicio de las responsabilidades civiles o penales en que hubieren incurrido.

ARTÍCULO 516. En caso de que se expidan licencias, permisos, autorizaciones o concesiones contraviniendo esta Ley, éstas serán nulas y los servidores públicos responsables serán sancionados conforme lo dispuesto en la Ley de Responsabilidades Administrativas del Estado y Municipios de San Luis Potosí.

Dicha nulidad deberá ser declarada por la autoridad jurisdiccional competente.

ARTÍCULO 517. Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los Notarios Públicos; autorizar o autenticar actos, convenios y contratos sin cumplir con lo dispuesto en la presente Ley

y sin contar con las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan conforme a esta Ley, sus reglamentos y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 518. Las sanciones administrativas aplicables a personas físicas o morales que agotado el procedimiento administrativo que contempla el Código Procesal Administrativo para el Estado, resulten responsables, podrán consistir en:

I. Amonestación verbal o escrita;

II. Suspensión de las obras cuando no se ajusten a los programas de desarrollo urbano y a los requisitos y especificaciones contenidas en la aprobación del proyecto de traza, de urbanización y licencia de obra, de acuerdo al tipo de fraccionamiento o desarrollo aprobado;

III. Clausura temporal, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, las obras y los servicios que se ejecuten en contravención de esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, cuando se carezca de lo siguiente:
a. La autorización de fraccionamiento.

b. La autorización de lotificación en los términos de esta Ley.

c. El permiso de preventa correspondiente.

O se ejecuten actos en contravención a las disposiciones de esta ley, que puedan ser subsanables;

IV. Clausura definitiva a quien:

a. Realice actos de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, y relotificaciones de terrenos, así como de desarrollos en régimen de propiedad en condominio, en predio ubicado en zona o área no permitida para tal efecto, de acuerdo a lo establecido en los programas de desarrollo urbano, o declaratorias de uso de suelo, destino y reservas territoriales que emita el Ayuntamiento.

b. Construya en contravención con el tipo de fraccionamiento o desarrollo autorizado por la autoridad municipal.

c. Incumpla los plazos y condiciones de las medidas de seguridad, impuestos por la autoridad.

d. Sea reincidente o incurra en desobediencia reiterada.

e. Realice cualquiera otro acto en contravención a las disposiciones de esta Ley, que sea de carácter irreparable;

V. Multa equivalente a uno y hasta veinte mil UMA, o de hasta el diez por ciento del valor comercial de los inmuebles. En caso de reincidencia la multa podrá duplicarse, y considerando la naturaleza y gravedad del asunto de que se trate podrá aplicarse la sanción que corresponda enumeradas en este artículo;

VI. Demolición total o parcial de las obras efectuadas en contravención a las disposiciones de esta Ley, y los Reglamentos Municipales aplicables; o los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano que la misma establece;

VII. Suspensión hasta por tres meses o revocación de las concesiones, autorizaciones, permisos, licencias o constancias otorgadas;

VIII. Cancelación de las concesiones otorgadas, o suspensión temporal de las mismas hasta por tres meses para prestar el servicio público concesionado;

IX. Pérdida de los beneficios fiscales;

X. La intervención administrativa de la empresa concesionaria o desarrolladora inmobiliaria;

XI. La suspensión o cancelación del registro de profesionistas en los padrones de Directores responsables de obra o corresponsables correspondientes, cuando el responsable de la obra de que se trate reincida en el incumplimiento de las disposiciones jurídicas y técnicas aplicables en la materia;

XII. La prohibición de realizar determinados actos u obras, y

XIII. El arresto hasta por treinta y seis horas, una vez que se hayan agotado las demás medidas de apremio; cuando el responsable o propietario del lugar objeto de una visita de inspección, se niegue a facilitar el acceso o a proporcionar los informes que le sean solicitados por la autoridad municipal o el inspector correspondiente.

ARTÍCULO 519. Las sanciones referidas en el artículo inmediato anterior, podrán aplicarse de manera indistinta o simultánea y no necesariamente en su orden, conforme a los criterios que se señalan a continuación:

I. Para su aplicación, se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia. Podrán imponerse al infractor, simultáneamente, las medidas de seguridad, las sanciones, así como el pago de la indemnización o la reparación del daño que correspondan, para lo cual se tomará en consideración la gravedad de la infracción, las particularidades del caso y las propias del infractor;

II. Los daños que ésta cause al desarrollo urbano y al ordenamiento ecológico, su impacto en la zona en que se ubique el inmueble objeto de la infracción, las condiciones económicas del infractor y la reincidencia, si la hubiere;

III. Cuando se imponga como sanción la suspensión de una obra, se ordenará al infractor que realice los actos o subsane las omisiones que motivaron la misma, fijando un plazo prudente para ello, a juicio de la autoridad competente, en la inteligencia de que dicha obra permanecerá suspendida hasta en tanto cumpla con lo ordenado;

IV. Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública, y

V. El plazo de caducidad para la aplicación de las sanciones será de cinco años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción.

ARTÍCULO 520. A quien que realice actos de promesa o traslativos de dominio de lotes o viviendas sin contar con la autorización correspondiente en términos de esta Ley, independientemente de las acciones legales que ejerzan el o los afectados, se le impondrá una multa de trescientos a quince mil días UMA.

ARTÍCULO 521. Serán nulos previa declaración judicial, todos los trámites administrativos o jurídicos que celebre el fraccionador, que tengan por objeto la venta de los lotes de un fraccionamiento, sin que previamente se hubieren satisfecho los requisitos que señala el artículo 479 de esta Ley y cuando no se hubieren concluido totalmente las obras de urbanización y que éstas no hayan sido aprobadas por el Ayuntamiento respectivo, en los términos de esta Ley.

ARTÍCULO 522. En el caso de que sea de estricta necesidad demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia, ni autorización, o en contravención a lo dispuesto por esta Ley, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios, fraccionadores, constructores o poseedores.

Tratándose de demolición total o parcial, suspensión o clausura temporal o definitiva, el personal encargado de ejecutarla, deberá levantar acta circunstanciada observando las formalidades establecidas para las inspecciones.

ARTÍCULO 523. Para la imposición de las sanciones administrativas se estará al procedimiento dispuesto en el Código Procesal Administrativo para el Estado de San Luis Potosí.

ARTÍCULO 524. Cuando el fraccionador incurra en violaciones graves o sustanciales al proyecto definitivo, el supervisor dará cuenta inmediata al Ayuntamiento de las irregularidades descubiertas, para que se apliquen las medidas de seguridad y/o sanciones correspondientes. En caso de que no se corrijan las violaciones en el plazo fijado, se hará efectiva la garantía o garantías a que se refiere esta Ley.

Tratándose de violaciones al proyecto definitivo, que no sean graves o sustanciales, se impondrá a los infractores una sanción entre cincuenta a cien días UMA**.**

ARTÍCULO 525. Será nula la subdivisión de lotes en fracciones menores a las señaladas en los programas de desarrollo urbano, o en las disposiciones legales correspondientes, según el caso, así como las operaciones de traslación de dominio que se hubieren realizado sobre dichas fracciones.

TÍTULO VIGÉSIMO CUARTO

NOTIFICACIONES, INSPECCIONES Y VERIFICACIONES, Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Capitulo Único

ARTÍCULO 526. La Secretaría, los ayuntamientos y demás autoridades a que se refiere esta Ley, en el ámbito de su competencia, tendrán a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones del presente ordenamiento; para tal efecto, podrán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad, determinar las infracciones e imponer las sanciones administrativas que correspondan.

ARTÍCULO 527. Las autoridades administrativas estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, tendrán la facultad de ordenar visitas de inspección, verificación o supervisión a las obras en construcción de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones y relotificaciones de terrenos, así como en los desarrollos en régimen de propiedad en condominio para comprobar el cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, reglamentos, programas, acuerdos y demás disposiciones jurídicas en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano para, en su caso, aplicar las medidas de seguridad, calificar las infracciones y responsabilidades e imponer las sanciones que correspondan.

Las autoridades competentes deberán ajustar sus notificaciones a lo dispuesto en el Código Procesal Administrativo para el Estado de San Luis Potosí. Las visitas de inspección y verificación se realizarán de conformidad con las disposiciones que señalan los artículos 196 al 203 y demás relativos del referido Código.

ARTÍCULO 528. La Secretaría y los ayuntamientos por conducto de la Dirección Municipal, o cualesquiera otra autoridad en el ámbito de su competencia, al tener conocimiento de la ejecución de construcciones, obras, acciones y servicios en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como de la construcción de fraccionamientos o condominios no autorizados, ordenarán la suspensión inmediata de las acciones y obras, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y administrativas en que hubiera incurrido la persona física o moral, pública o privada, que las hubiera ejecutado.

ARTÍCULO 529. En los fraccionamientos o condominios en que se vendan lotes, se realicen edificaciones, se abran calles o ejecuten obras de urbanización sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente, el ayuntamiento respectivo, al tener conocimiento de lo anterior, procederá de la siguiente forma:

I. Ordenará la inmediata suspensión de las obras e instalaciones de que se trate;

II. Impondrá al fraccionador o promotor una multa del cinco al veinte por ciento del valor total que hubiere correspondido a la urbanización del fraccionamiento, sin perjuicio de obligarlo a demoler por su cuenta, una vez agotado el procedimiento que se establece en esta Ley para ello, las obras e instalaciones que hubiere realizado;

III. Deberá indemnizar a los afectados en los términos de la legislación aplicable;

IV. Fijará al responsable un plazo no mayor de quince días hábiles para que informe a la autoridad municipal, sobre la venta de lotes o predios que haya efectuado y sobre el estado que guarden las obras de urbanización del fraccionamiento o condominio;

V. Hará del conocimiento público que el fraccionamiento o condominios de que se trata se llevó a cabo sin autorización oficial, mediante avisos y publicaciones que por tres ocasiones consecutivas y con cargo al propietario o responsable del fraccionamiento o condominio, y

VI. Ordenará demoler, si el propietario o responsable no cumpliere con lo dispuesto en la fracción anterior, las obras e instalaciones realizadas, con cargo al infractor una vez agotado el procedimiento establecido en esta Ley.

ARTÍCULO 530. Si el Ayuntamiento respectivo considera que el fraccionamiento o condominio llevado a cabo sin su autorización, es factible de realizar dada su ubicación, de acuerdo a lo establecido en los programas de desarrollo urbano y demás regulaciones aplicables, el fraccionador o promotor, previo pago de la multa a que se refiere la fracción II del artículo anterior y sin perjuicio de las demás responsabilidades y sanciones civiles y penales que procedan, podrán iniciar los trámites para la autorización del fraccionamiento o condominio por regularización en la forma prevista en esta Ley, sin perjuicio de demoler o inhabilitar las obras o instalaciones que no concuerden con las especificaciones relativas, o de reubicar las edificaciones realizadas conforme al proyecto que se apruebe.

ARTÍCULO 531. En contra de los actos o resoluciones que dicten o ejecuten las autoridades administrativas del Estado o de los municipios en materia de esta Ley, de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y demás disposiciones jurídicas aplicables, los interesados afectados podrán interponer el recurso que establece el Código Procesal

Administrativo del Estado, o intentar el juicio de nulidad ante el Tribunal Estatal de Justicia Administrativa, de conformidad con lo previsto en dicho Ordenamiento.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO. Esta Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado "Plan de San Luis".

SEGUNDO. A la entrada en vigor del presente Decreto, se abroga la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, publicada en el Periódico Oficial del Estado con fecha 7 de octubre del año 2000; además, se derogan todas las disposiciones legales y reglamentarias que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

TERCERO. El Congreso del Estado deberá armonizar las leyes estatales relacionadas con las materias que regula la presente Ley, entre otros, la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí; la Ley de Transporte Público del Estado de San Luis Potosí; la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de San Luis Potosí; la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de San Luis Potosí; el Código Penal del Estado de San Luis Potosí, y demás que resulten necesarias, dentro del año siguiente a la entrada en vigor de este Decreto.

CUARTO. Dentro del plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, los ayuntamientos deberán adecuar todas las disposiciones reglamentarias relacionadas con los contenidos de este Decreto; aquellos con una población de cuarenta mil habitantes o más, deberán de expedirlos dentro de los ciento ochenta días siguientes a la entrada en vigor de este Ordenamiento.

La Secretaría deberá asesorar a los ayuntamientos en la elaboración de sus reglamentos, cuando éstos así lo soliciten, y emitirá su opinión sobre los anteproyectos que se le presenten.

QUINTO. Los Municipios del Estado que no cuenten con reglamentos de construcción, aplicarán en tanto los expiden, las disposiciones de esta Ley y el Reglamento de Construcción del Municipio de la región de Estado a la cual pertenecen, de acuerdo a lo siguiente:

I. Los municipios de la región Centro podrán utilizar el de San Luis Potosí, Soledad de Graciano Sánchez, Mexquitic de Carmona o Villa de Reyes;

II. Los municipios de la región Altiplano podrán utilizar el de Matehuala;

III. Los municipios de la región Media podrán utilizar el de Rioverde o Ciudad Fernández, y

IV. Los municipios de la región Huasteca podrán utilizar el de Ciudad Valles, Tamazunchale, Aquismón, Ébano o Xilitla.

Para su aplicación, los municipios que adopten el Reglamento de Construcción de otro municipio conforme a lo anterior, deberán hacerlo por acuerdo formal de Cabildo y remitir dicho acuerdo para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, "Plan de San Luis", debiendo determinar en el mismo su entrada en vigor.

SEXTO. En tanto no se expidan los reglamentos, acuerdos y demás disposiciones administrativas correspondientes, continuarán aplicándose, en lo que no se oponga a esta Ley, las disposiciones reglamentarias y administrativas vigentes a la fecha de entrada en vigor del presente Decreto.

SÉPTIMO. Dentro del término que señala el Transitorio Quinto de la Ley General, el Estado y los Municipios deberán formular o adecuar sus respectivos programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los demás que establece este Ordenamiento, incluyendo todos los nuevos instrumentos de gestión, incluidos de manera primordial los instrumentos de participación democrática y ciudadana contenidos en esta Ley.

En tanto, o vencido dicho término, los municipios que no cuenten con los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Programas de Centros de Población actualizados conforme a las disposiciones de esta Ley, deberán aplicar las disposiciones de la misma, y dichos programas sólo continuarán aplicándose en lo que no contravengan a este Ordenamiento.

El Instituto Registral y Catastral del Estado estará a lo señalado en los artículos 93, 117 y 508 de la presente Ley, una vez que sean adecuados los programas mencionados en el párrafo anterior.

OCTAVO. Los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano estatal y municipales, así como los que de ellos deriven, que se encuentren en proceso de autorización a la entrada en vigor de la presente Ley, deberán actualizarse conforme a las disposiciones de este Ordenamiento, reponiéndose en su caso el proceso, así como someterse al proceso de consulta ciudadana, estando obligados a hacer públicos en términos de lo dispuesto en esta Ley, el total de los documentos que los comprendan.

NOVENO. Dentro de los seis meses siguientes a la entrada en vigor de este Decreto, la Secretaría en coordinación con el Instituto Registral y Catastral del Estado, creará e iniciará las operaciones del Sistema de Información Territorial y Urbano de acuerdo a los artículos 431 y 432 de la Ley que se expide.

DÉCIMO. Las erogaciones que se generen con motivo de la entrada en vigor del presente Decreto para la Secretaría, se cubrirán con cargo a su presupuesto para el ejercicio fiscal 2018 y los subsecuentes.

El Gobierno del Estado deberá realizar las previsiones y adecuaciones presupuestales necesarias para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el presente Decreto; al efecto, se faculta al Ejecutivo del Estado a realizar las ampliaciones y ajustes presupuestales que se requieran para ese fin.

DÉCIMO PRIMERO. Los recursos y demás trámites que se encuentren en curso a la entrada en vigor de este Decreto, se resolverán conforme a las disposiciones vigentes al momento de su inicio. Los asuntos relacionados con autorizaciones, licencias, procedimientos y constancias de compatibilidad, recursos y demás que se encuentren en trámite y pendientes de resolución administrativa o técnica, seguirán tramitándose hasta su conclusión conforme a las normas vigentes al momento de su inicio.

DÉCIMO SEGUNDO. Las autoridades municipales en el ámbito de su competencia, tendrán la obligación de vigilar, denunciar y, en su caso, detener la construcción o conformación de fraccionamientos, subdivisiones, relotificaciones, fusiones, modificaciones y desarrollos en condominio, que contravengan la presente Ley.

DÉCIMO TERCERO. Se reconoce plena validez a las autorizaciones y constancias de compatibilidad legalmente expedidas con base en la legislación que se abroga y deroga, durante la vigencia que le corresponda.

DÉCIMO CUARTO. Las autoridades municipales en el ámbito de su competencia, podrán implementar programas de regularización de aquellos fraccionamientos que ya estén edificados.

DÉCIMO QUINTO. El Ejecutivo del Estado deberá revisar y evaluar el cumplimiento de la Estrategia Nacional y de la Agenda Urbana ONU-Hábitat, en el Estado, e informar de manera específica y por escrito al Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Urbano, así como al Congreso del Estado sobre los avances y logros alcanzados, dentro de los trescientos sesenta y cinco días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, e incluir en los informes de gobierno subsecuentes los avances en las mismas.

DÉCIMO SEXTO. Dentro del plazo de dos años contados a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, el titular del Ejecutivo del Estado deberá crear y poner en operación el Instituto Estatal de Planeación, así como la Procuraduría Urbana, conforme a las disposiciones de la presente Ley.

DÉCIMO SÉPTIMO. La Secretaría deberá instalar la Comisión de Acreditación de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, dentro de los sesenta días siguientes a la entrada en vigor de esta Ley.

DÉCIMO OCTAVO. Los registros de los Directores Responsables de Obra que a la fecha de entrada en vigor de este Decreto, se encuentren vigentes ante los municipios, tendrán plena validez hasta su vencimiento; para su refrendo, deberán cumplir las disposiciones que establece la presente Ley y acreditar los requisitos que la misma establece para dicho propósito.

Lo tendrá entendido el Ejecutivo del Estado, lo hará publicar, circular y obedecer.

D A D O en el salón de sesiones “Ponciano Arriaga Leija” del Honorable Congreso del Estado, el doce de julio de dos mil dieciocho.

Por la Directiva. Presidente, Legislador Fernando Chávez Méndez; Primera Secretaria, Legisladora Esther Angélica Martínez Cárdenas; Segundo Secretario, Legislador Eduardo Guillén Martell (rúbricas)

Por tanto mando se cumpla y ejecute el presente Decreto y que todas las autoridades lo hagan cumplir y guardar y al efecto se imprima, publique y circule a quienes corresponda

D A D O en el Palacio de Gobierno, sede del Poder Ejecutivo del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, el día dieciséis del mes de julio del año dos mil dieciocho.

El Gobernador Constitucional del Estado

Juan Manuel Carreras López

El Secretario General de Gobierno

Alejandro Leal Tovias

N. DE E. A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN LOS ARTICULOS TRANSITORIOS DE LOS DECRETOS DE REFORMAS A LA PRESENTE LEY.

P.O. 22 DE MARZO DE 2019

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.

P.O. 05 DE AGOSTO DE 2019

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.

P.O. 03 DE OCTUBRE DE 2019

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.

P.O. 14 DE ABRIL DE 2020

PRIMERO. Este presente 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.

P.O. 25 DE JUNIO DE 2020

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.

P.O. 16 DE JULIO DE 2020

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.

P.O. 30 DE NOVIEMBRE DE 2020-I

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.

P.O. 30 DE NOVIEMBRE DE 2020-II

PRIMERO. Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado "Plan de San Luis".

SEGUNDO. Se derogan las disposiciones que se opongan a lo establecido por el presente Decreto.