



San Luis Potosí

GOBIERNO DE LA CAPITAL

GACETA MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DE PUBLICACIÓN DEL
AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS POTOSÍ

ACUERDO PARA LA AUTORIZACIÓN DEL CONDominio "AGUAJE REAL I"



H. AYUNTAMIENTO DE
SAN LUIS POTOSÍ
2021-2024

SECRETARÍA
GENERAL
GOBIERNO DE LA CAPITAL

AÑO 2022
No. 37
San Luis Potosí, S.L.P.
23 de agosto de 2022

UNIDAD ADMINISTRATIVA MUNICIPAL
Blvd. Salvador Nava Mtz. 1580, Col. Santuario, San Luis Potosí, S.L.P.



SAN LUIS POTOSÍ



PLAN DE **San Luis**

PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO

Las leyes y demás disposiciones son de observancia obligatoria por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

“2022, Año de las y los Migrantes de San Luis Potosí”

ÍNDICE:

Autoridad emisora:

H. Ayuntamiento de San Luis Potosí, S.L.P.
Dirección General de Gestión Territorial y Catastro
Dirección de Administración Territorial y Desarrollo Urbano

Título:

Acuerdo para la Autorización del Condominio “AGUAJE REAL I”.



POTOSÍ
PARA LOS POTOSINOS
GOBIERNO DEL ESTADO 2021-2027

Publicación a cargo de:
SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO
por conducto de la
Dirección del Periódico Oficial del Estado
Directora:
ANA SOFÍA AGUILAR RODRÍGUEZ



MADERO No. 305, 3ER PISO
ZONA CENTRO, C.P. 78000
SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P.

VERSIÓN ELECTRÓNICA GRATUITA



Secretaría General de Gobierno

DIRECTORIO

José Ricardo Gallardo Cardona

Gobernador Constitucional del Estado
de San Luis Potosí

J. Guadalupe Torres Sánchez

Secretario General de Gobierno

Ana Sofía Aguilar Rodríguez

Directora del Periódico Oficial del Estado
"Plan de San Luis"

Para efectos de esta publicación, en términos del artículo 12, fracción VI, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, la autoridad señalada en el índice de la portada es la responsable del contenido del documento publicado.

Requisitos para solicitar una publicación:

• Publicaciones oficiales

- ✓ Presentar oficio de solicitud para su autorización, dirigido a la Secretaría General de Gobierno, adjuntando sustento jurídico según corresponda, así como el original del documento físico a publicar y archivo electrónico respectivo (conforme a las especificaciones indicadas **para cualquier tipo de publicación**).
- ✓ En caso de licitaciones públicas, la solicitud se deberá presentar con tres días de anticipación a la fecha en que se desea publicar.
- ✓ Este tipo de publicación será considerada **EDICIÓN EXTRAORDINARIA**.

• Publicaciones de particulares (avisos judiciales y diversos)

- ✓ Realizar el pago de derechos en las cajas recaudadoras de la Secretaría de Finanzas.
- ✓ Hecho lo anterior, presentar ante la Dirección del Periódico Oficial del Estado, el recibo de pago original y una copia fotostática, así como el original del documento físico a publicar (con firma y sello) y en archivo electrónico (conforme a las especificaciones indicadas **para cualquier tipo de publicación**).
- ✓ Cualquier aclaración deberá solicitarse el mismo día de la publicación.
- ✓ Este tipo de publicación será considerada **EDICIÓN ORDINARIA** (con excepciones en que podrán aparecer en EDICIÓN EXTRAORDINARIA).

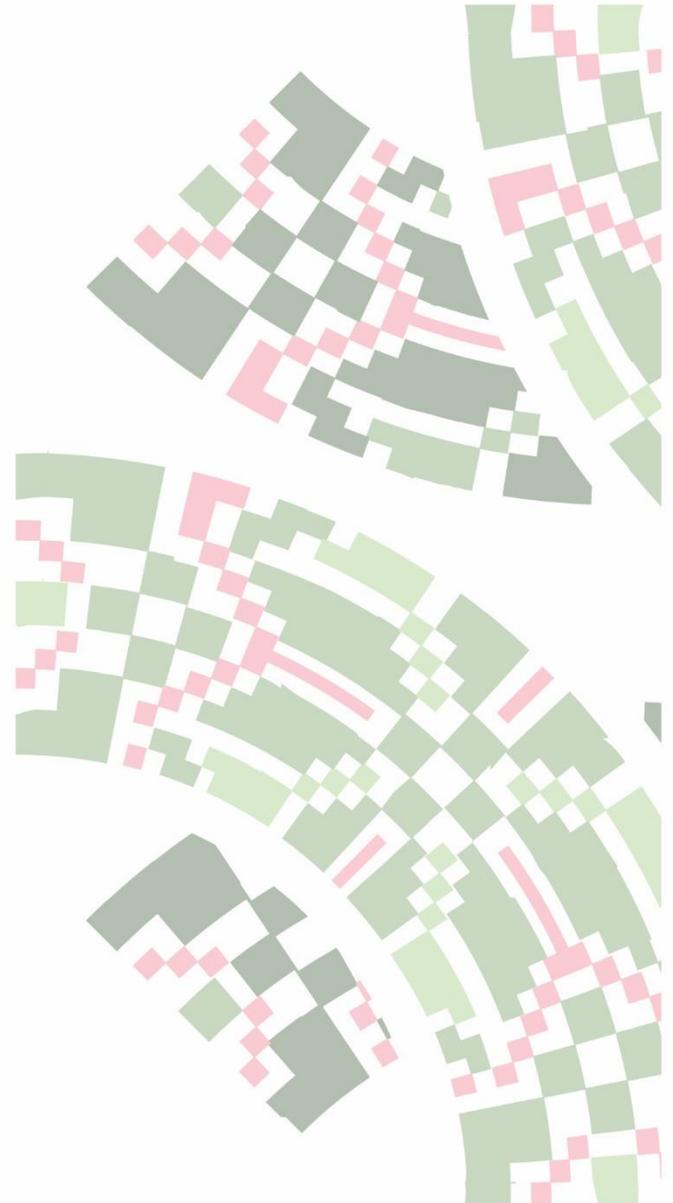
• Para cualquier tipo de publicación

- ✓ El solicitante deberá presentar el documento a publicar en archivo físico y electrónico. El archivo electrónico que debe presentar el solicitante, deberá cumplir con los siguientes requisitos:
 - Formato Word para Windows
 - Tipo de letra Arial de 9 pts.
 - No imagen (JPEG, JPG). No OCR. No PDF.

¿Dónde consultar una publicación?

- ✓ Conforme al artículo 11, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, la publicación del periódico se realiza de forma electrónica, pudiendo ser consultado de manera gratuita en la página destinada para ello, pudiendo ingresar bajo la siguiente liga electrónica: periodicooficial.slp.gob.mx/

- **Ordinarias:** lunes, miércoles y viernes de todo el año
- **Extraordinarias:** cuando sea requerido



H. Ayuntamiento de San Luis Potosí, S.L.P. Dirección General de Gestión Territorial y Catastro Dirección de Administración Territorial y Desarrollo Urbano

ACUERDO PARA LA AUTORIZACIÓN DEL CONDOMINIO: AGUAJE REAL I

1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO:

TIPO DE PROYECTO: CONDOMINIO HORIZONTAL
NOMBRE DEL PROYECTO: AGUAJE REAL I
UBICACIÓN: CALLE PROLONGACIÓN AV. DE LAS FLORES No. 902,
FRACCIÓN EL AGUAJE
PROPIETARIO: PROMOCIONES HABI, S. A. DE C. V.

CUADRO DE DESCRIPCIÓN DE ÁREAS DEL PROYECTO:

AGUAJE REAL I	
ÁREA PRIVATIVA	5,094.58
ÁREA VERDE ART 380 LOTDU 16.36 % DEL APT	833.60
ÁREA DE VIALIDAD EN CONDOMINIO	2,622.78
SUPERFICIE DEL CONDOMINIO	8,550.96
ÁREA DE RESTRICCIÓN POR VIALIDAD FUERA DEL CONDOMINIO	3,289.21
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	11,840.17
NUMERO DE LOTES / VIVIENDAS	28 / 28
DENSIDAD CONSIDERANDO H4	23.64 VIV / HA

2.- UBICACIÓN:





3.- LICENCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL:

Con fecha 20 de agosto de 2021, la Dirección de Administración Territorial y Desarrollo Urbano, emitió la Licencia de Alineamiento y Número Oficial, mediante el folio 89530.

4.- FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO:

Con fecha 17 de septiembre de 2021, la Dirección de Administración Territorial y Desarrollo Urbano, emitió la actualización de la Licencia de Uso de Suelo, mediante el oficio COU/0894/2021, en el cual se determina lo siguiente:

Con base en el antecedente de la Licencia de Uso de Suelo previamente emitida por esta Dirección mediante oficio COU/0608/2020 de fecha 18 de agosto de 2020 y en concordancia con lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de San Luis Potosí, S. L. P. en su primer artículo transitorio, que a la letra señala:

“... TRANSITORIOS

PRIMERO. - Los trámites iniciados antes de la entrada en vigor del Programa se resolverán de acuerdo a las normas vigentes al momento de su presentación.

Sin perjuicio de lo anterior, los referidos trámites se podrán resolver de acuerdo con las normas vigentes al momento de su presentación o de conformidad con las vigentes a partir de la entrada en vigor del presente programa a elección del interesado.

En ningún caso procederá la resolución de los trámites combinando las normas a que se refiere el párrafo anterior.

En su caso, se deberá cumplir con la totalidad de requisitos y condiciones sin excepción alguna, que se establezcan el ordenamiento elegido por el interesado... “

Advertido lo anterior el Plan de Centro de Población Estratégico para las Ciudades de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez, publicado el 21 veintiuno de agosto del año 2003, de acuerdo con el plano CPE-14 de zonificación secundaria del suelo, el predio en mención se clasifica en:

Área Urbanizable con clave AU.

Son las comprendidas en los centros de población, incluyendo habitación, industria, comercio y servicios, así como los destinos relativos al equipamiento urbano, se identifican con la clave (AU).

De igual manera y con base en lo manifestado en la Licencia de Uso de Suelo previamente emitida para el predio en estudio que a la letra señala:

“En efecto, las áreas urbanizables del Centro de Población son susceptibles de asignación de uso de suelo, como se ha venido llevando a cabo en dichas zonas, en donde se han autorizados diversos desarrollos habitacionales. Conforme a las tendencias de crecimiento del Centro de Población Estratégico. El proyecto se encuentra rodeado de asentamiento irregulares, siendo estos precarios y de alta densidad, así como fraccionamientos que son reconocidos como densidades media alta; por lo que se estará consolidando el uso de suelo que actualmente tiene la zona cuya tendencia es H4.

La zona de estudio aledaña al proyecto en los desarrollos de urbanización progresiva presenta un déficit de servicios e infraestructura, ya que no se encuentra urbanizados en su totalidad, el proyecto que se pretende generar dentro del predio en estudio contribuirá al fortalecimiento de la infraestructura ya que se tiene planeado urbanizar parte de la Av. De las Flores, Calle Ajax y Av. Pacífico, para beneficio tanto de los futuros pobladores como de los vecinos de los asentamientos. Se concluye que el equipamiento urbano existente en la zona de estudio es insuficiente, ya que como se encuentra inmerso en asentamientos irregulares no cuentan con los beneficios como alumbrado público, drenaje, agua potable, entre otros; sin embargo, al ser ésta una zona en proceso de urbanización y consolidación, en el corto y mediano plazo el esfuerzo conjunto entre la iniciativa privada y gobierno, las demandas serán cubiertas poco a poco al ser un fraccionamiento que tendrá sus permisos legales en orden el gobierno municipal podrá recaudar fondos por parte de los pagos de prediales y demás derechos que podrá generarse con la autorización del Fraccionamiento.

La superficie destinada a Área Urbanizable es con base en la superficie que la licencia de alineamiento y número oficial arrojó, donde se muestra que la validez a corto plazo considerada en el PCPE SLP-SGS, 2003, no fue tomada en cuenta. Por lo tanto, el Área Urbanizable propuesta para H4 cuenta con una superficie de 4.55 has.

Por lo que la asignación de uso de suelo para el proyecto tendrá beneficios significativos para los habitantes de la zona, lo cual conlleva una mayor competitividad de la región, al contar con una zona habitacional, que permitirá un flujo continuo y hará el movimiento de personas y mercancías de manera más eficiente. Además de disminuir los tiempos de traslado de los trabajadores de la zona industrial.



Dada la tendencia de usos de suelo que permite el Plan de Centro de Población Estratégico para las ciudades de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez, el uso de suelo solicitado de habitacional de alta densidad es compatible urbanísticamente con la zona en estudio.

Por lo tanto:

ASIGNACION DE USO DE SUELO

Habitacional Densidad Alta “H4”

Precisando además que las normas complementarias de la mencionada clave se detallan en las páginas 90, 91, 92, 93, 94 y 95 del citado Plan de Centro de Población Estratégico de las Ciudades de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez, bajo las siguientes restricciones:

*Densidad máxima poblacional (Hab. / Ha): 325 Habitantes por Hectárea.
Densidad máxima de viviendas unifamiliares /Ha: 65 viviendas unifamiliares por Hectárea
Densidad neta máxima: una vivienda por cada 90.00 metros cuadrados
Coeficiente de utilización (CUS): 2.5 veces
Coeficiente de ocupación (COS): 70%
Frente mínimo de Lote: 6.00 metros.
Área mínima de Lote: 90.00 m2.
Altura máxima: 4 niveles, 12.00 mts.*

Lo anterior tiene como fundamento lo establecido en la actualización del Plan de Centro de Población Estratégico San Luis Potosí – Soledad de Graciano Sánchez”, publicado el 21 de agosto de 2003, así como a lo señalado en la Modificación específica del Plan de Centro de Población Estratégico de las Ciudad de San Luis Potosí – Soledad de Sánchez”, publicada el 15 de junio de 2007, en la parte final correspondiente de ambos planes en las Consideraciones generales para la reglamentación de zonas, que a la letra refiere:

“Uso o destino predominante: él o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;”

“Uso o destino compatible: él o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.”

“Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona.”

Así como en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí publicada el 17 de julio del 2018, que a la letra refiere

ARTÍCULO 296. Las licencias de uso de suelo contendrán y proporcionarán:

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;

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... “ (sic)

5.- DICTAMINACIÓN DE MESA COLEGIADA:

A) REVALIDACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL:

Mediante el oficio DGEMR/0730/2021, de fecha 20 de agosto de 2021, la Dirección de Gestión Ecológica y Manejo de Residuos, emitió la revalidación a la Autorización de Impacto Ambiental al proyecto.

B) AUTORIZACIÓN DE IMPACTO URBANO:

Mediante el oficio COU/164/2020 de fecha 03 de marzo de 2020, la Dirección de Administración y Desarrollo Urbano, emitió la constancia de Impacto Urbano, documento no actualizado al no señalar vigencia el documento de mérito y por tanto considerarse vigente al momento de la solicitud.

C) REVISIÓN DE PROYECTO DEL H. CUERPO DE BOMBEROS:

Se emite visto bueno mediante oficio DIPI 288/20, de fecha 26 de febrero de 2021, para el proyecto por parte de la Dirección de Bomberos Metropolitanos de San Luis Potosí.

D) MEDIDAS DE SEGURIDAD Y VIABILIDAD PARA PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL MUNICIPAL.

Mediante el oficio DPCM-CON-DMS-112/2020 de fecha 15 de julio de 2020, la Dirección de Protección Civil Municipal emiten las Medidas de Seguridad y viabilidad para proyecto de fraccionamiento, documento no actualizado al no señalar vigencia el documento de mérito y por tanto considerarse vigente al momento de la solicitud.

E) FACTIBILIDAD VIAL, DIRECCION GENERAL DE SEGURIDAD PÚBLICA MUNICIPAL

Mediante el oficio DGSPM/DEM/SVI/0305/IV/2021 de fecha 05 de abril de 2021, la Dirección General de Seguridad Pública Municipal otorga la Factibilidad Vial.

F) ESTUDIO DE FACTIBILIDAD POSITIVA, EMITIDO POR INTERAPAS

Mediante oficio IN/DF/EST/035/2021 de fecha 18 de mayo de 2021 el Interapas otorga el Estudio de factibilidad Positivo al proyecto en el cual se aborda el análisis realizado por el Organismo a lo establecido en el artículo 401, Fracción XVII, XVIII y XIX de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí.

G) PRORROGA DEL ESTUDIO DE FACTIBILIDAD POSITIVO, EMITIDO POR INTERAPAS

Mediante oficio IN/DF/OF/273/2021 de fecha 09 de agosto de 2021 el Interapas otorga prorroga al estudio de factibilidad positivo por tres meses más a partir del 18 de agosto de 2021.

H) OFICIO EMITIDO POR SINDICATURA MUNICIPAL REFERENTE A LA PROPUESTA DE ÁREA VERDE DEL PROYECTO.

Mediante oficio S. S. 298/20 de fecha 20 de febrero de 2020 la Sindicatura Municipal resuelve sobre la propuesta de área verde en el proyecto, documento no actualizado al no señalar vigencia el documento de mérito y por tanto considerarse vigente al momento de la solicitud.

I) OFICIO EMITIDO POR LA COORDINACIÓN DE PATRIMONIO MUNICIPAL REFERENTE A LA PROPUESTA DE ÁREA VERDE DEL PROYECTO.

Mediante oficio CP/115/2020 de fecha 17 de febrero de 2020 la Coordinación de Patrimonio Municipal resuelve sobre la propuesta de área verde en el proyecto, documento no actualizado al no señalar vigencia el documento de mérito y por tanto considerarse vigente al momento de la solicitud.

J) OFICIO EMITIDO POR EL INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACION.

Mediante oficio IMPLAN/DG/175/2020 de fecha 18 de febrero de 2020 el instituto Municipal de Planeación resuelve sobre la propuesta de lotificación en el proyecto, documento no actualizado al no señalar vigencia el documento de mérito y por tanto considerarse vigente al momento de la solicitud.

K) OFICIO EMITIDO POR LA COORDINACIÓN DE ALUMBRADO PUBLICO.

Mediante oficio CAP/00111/2020 de fecha 17 de marzo de 2020 la Coordinación de Alumbrado Público resuelve sobre la propuesta de alumbrado en el proyecto, documento no actualizado al no señalar vigencia el documento de mérito y por tanto considerarse vigente al momento de la solicitud.

L) OFICIO EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS.

Mediante oficio DOP/CP/696/2020 de fecha 24 de marzo de 2020 la Dirección de Obras Publicas resuelve sobre la propuesta de especificación de pavimentos en el proyecto, documento no actualizado al no señalar vigencia el documento de mérito y por tanto considerarse vigente al momento de la solicitud.

6.- CONCLUSIÓN:

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, esta Dirección General de Gestión Territorial y Catastro, y con apoyo en los artículos 115 fracción V inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 114 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, 1, 7, 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 1º, 13 fracción III, 18 fracciones I, VIII, XV, XXXII, XXXIII, XXXIV, XXXVI, XLV, 317, 318, 321, 399, y de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, 70 fracciones I y XXX, y 72 de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de San Luis Potosí, 109, fracciones VIII, XVIII y XIX, 133 fracción I, 161 y 162 del Reglamento Interno del Municipio Libre de San Luis Potosí, esta autoridad resuelve lo siguiente:

SE AUTORIZA EL CONDOMINIO DE FECHA 24 DE SEPTIEMBRE DE 2021 DENOMINADO “AGUAJE REAL I”, EN EL DOMICILIO: PROLONGACIÓN AV. DE LAS FLORES No. 902, FRACCIÓN EL AGUAJE, DE ACUERDO CON EL PRONUNCIAMIENTO EMITIDO POR LA MESA COLEGIADA.

Lo que se hace constar de conformidad con los artículos 399 y 407 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí; y 170, fracción X; 170, fracción XXXVII, inciso b) y e), del Reglamento Interno del Ayuntamiento de San Luis Potosí, a los 24 días del mes de septiembre, de dos mil veintiuno, en la ciudad de San Luis Potosí, San Luis Potosí. **Arq. Guadalupe Giselle Zavala Ojeda**, Directora de Administración Territorial y Desarrollo Urbano. (Rúbrica)