



INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS
INFORMATICA LEGISLATIVA

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

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 Última Reforma	04 DE NOVIEMBRE DE 2022

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 VIERNES 04 DE NOVIEMBRE DE 2022.

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, reotificaciones 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;

(REFORMADA, P.O. 14 OCTUBRE DE 2022)

II. Colocar sistemas de vigilancia y seguridad en el estacionamiento del establecimiento;

(REFORMADA, P.O. 14 OCTUBRE DE 2022)

III. Contar con póliza de seguro que ampare robo total de los vehículos, y en su caso daños ocasionados por elementos materiales del estacionamiento del establecimiento, y

(ADICIONADA, P.O. 14 OCTUBRE DE 2022)

IV. Colocar en lugares visibles de la entrada y salida del estacionamiento los avisos que den a conocer las obligaciones establecidas en el presente artículo.

(ADICIONADO, P.O. 14 OCTUBRE DE 2022)

El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente artículo, será causa de aplicación de multa, y en caso de reincidencia, revocación de la licencia de funcionamiento por parte del ayuntamiento que corresponda.

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 Arqueológicas, Artísticas e Históricas 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 edificadas 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.

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS**

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		
	hab/ha	viv/ha	hab/ha	viv/ha	metros cuadrados	metros cuadrados		%	veces el lote	niveles	unidad		
DENSIDAD MÍNIMA	16	4	-	-	2000	-	20	0.4	-	2	-	-	
DENSIDAD BAJA O CAMPESTRE	40	10	-	-	600	-	60	1.8	-	2	-	3	
DENSIDAD MEDIA BAJA O RESIDENCIA	64	16	128	32	350	400	60	1.8	3	3	5 o resultante	2	1*
DENSIDAD MEDIA	184	46	220	55	120	150	70	2.1	3.5	3	5 o resultante	2	1*
DENSIDAD MEDIA ALTA O POPULAR	240	60	480	120	90	100	70	2.1	3.5	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 destinarán 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 adquirentes 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	Coficiente 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	

**H. CONGRESO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS**

					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 AGROPECUARI A	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 ranherías 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 escombros 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.