



**INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS**  
**INFORMATICA LEGISLATIVA**

---

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

---

<b>Fecha de Aprobación</b>	12 DE JULIO DE 2018
<b>Fecha de Promulgación</b>	16 DE JULIO DE 2018
<b>Fecha de Publicación</b>	17 DE JULIO DE 2018
<b>Fecha Última Reforma</b>	30 DE NOVIEMBRE DE 2020

Estimado Usuario:

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

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

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

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

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

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

**DECRETO 1017**

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

**EXPOSICIÓN  
DE  
MOTIVOS**

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

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

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

Es así que con el propósito de armonizar la legislación estatal con la Ley General referida, y en cumplimiento de lo ordenado por la misma, se expide esta nueva Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado, que abroga la vigente Ley de Desarrollo Urbano del Estado, a fin de fortalecer la legislación urbana y los sistemas de gobernanza, con disposiciones que proporcionen seguridad y estabilidad; que promuevan la inclusión social y económica; y den certeza jurídica y equidad en el proceso de urbanización.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Capítulo IV

### Infraestructura

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

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

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

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

## TÍTULO DÉCIMO OCTAVO

### AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS

#### Capítulo I

##### Requisitos y Procedimiento para su Autorización

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

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

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

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

- I. Licencia de uso de suelo;
- II. Copia certificada de las escrituras de propiedad del inmueble o inmuebles debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad. Cuando no se cuente con el título de propiedad, se podrá acompañar a la solicitud una constancia notariada o judicial que acredite la legítima posesión del inmueble, debiendo anexarse posteriormente el relativo a la propiedad, sin el cual la autorización no será concedida;
- III. Copia certificada del acta constitutiva de la empresa inmobiliaria solicitante, inscrita en el Registro Público de la Propiedad, cuando se trate de persona moral; si se trata de persona física, copia certificada de identificación oficial vigente, y CURP;
- IV. Generales del compareciente: nombre, estado civil, nacionalidad, lugar de origen, profesión u oficio, domicilio, teléfono, registro federal de contribuyentes, así como identificación oficial;
- V. En su caso el poder general para actos de administración para gestionar y asumir las obligaciones a nombre del propietario o propietarios del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud;
- VI. Copia del recibo del Impuesto predial al corriente;
- VII. Dictamen de impacto ambiental emitido por la autoridad competente, a que se refiere la Ley Ambiental del Estado, cuando sean fraccionamientos o condominios mayores a cincuenta viviendas, locales o predios; o cuenten con una superficie mayor a diez mil metros cuadrados;
- VIII. Estudio de impacto urbano y vial, cuando sean fraccionamientos o condominios mayores a cincuenta viviendas, locales o predios; o cuenten con una superficie mayor a diez mil metros cuadrados;
- IX. Garantías para la ejecución de las obras de urbanización, las que deberán permanecer vigentes hasta la entrega del fraccionamiento al Municipio;
- X. Ubicación del inmueble o inmuebles en aerofoto o cartografía reciente;
- XI. Plano de conjunto a escala legible que contenga las vías de liga del fraccionamiento, con otras zonas urbanizadas;
- XII. Plano topográfico del terreno o terrenos destinados al fraccionamiento, desarrollo especial o condominio, a escala legible, con coordenadas UTM, que contenga:
  - a. El polígono o polígonos: indicando sus medidas y colindancias, así como, las longitudes de los lados, sus rumbos y los ángulos inferiores en los vértices.
  - b. La configuración del terreno o terrenos con curvas de nivel a cada metro.
  - c. La superficie total del terreno o terrenos;
- XIII. Plano de vialidad a escala legible, marcando el trazo de los ejes de las vías públicas referido geoméricamente a los linderos del terreno o terrenos, marcando:

- a. Los ángulos de intersección de los ejes.
  - b. Distancia entre los ejes.
  - c. Las secciones transversales a escala legible de las calles o vialidades;
- XIV.** El estudio de factibilidad positivo otorgado por el organismo operador de agua potable ó del Municipio según corresponda;
- XV.** Factibilidad de electrificación y alumbrado público avalada por las autoridades competentes;
- XVI.** Estudio de mecánica de suelos y diseño de pavimentos;
- XVII.** Memoria de cálculo de reutilización de las aguas grises y de lluvia, para el caso de condominios mayores de 10,000 metros cuadrados y fraccionamientos habitacionales urbanos e industriales;
- XVIII.** Memoria de cálculo del proyecto de escurrimientos de aguas pluviales o aprovechamiento de las mismas;
- XIX.** Planos con especificaciones y memorias de cálculo de planta de tratamiento cuando el Ayuntamiento determine que no es factible conectarse a la red de drenaje municipal;
- XX.** En el caso específico de fraccionamientos, además de los anexos citados con anterioridad, el solicitante deberá incluir los siguientes documentos por duplicado:
- a. Plano de lotificación a escala legible, que marque lo siguiente:
    - 1. Propuesta del nombre del fraccionamiento y de la nomenclatura de las vialidades y calles.
    - 2. División de manzanas y su lotificación.
    - 3. Zonificación interna, que especifique los usos y destinos de suelo, así como las restricciones de uso o destino del suelo federales, estatales y municipales.
- (REFORMADO P.O. 05 DE AGOSTO DE 2019)*
- 4. Áreas de donación propuestas, especificando las que corresponden a equipamiento y servicios y las de áreas verdes, acompañando los proyectos de forestación, equipamiento, acondicionamiento, tomas de agua, descargas, alumbrado y aljibes.
- b. Plano en el que se indique el número total de lotes del fraccionamiento; señalando además, el número de éstos en cada una de las manzanas, el lote tipo y el uso o destino de cada uno de ellos, así como los lotes propuestos para viviendas multifamiliares o lotes condominales.
- c. En su caso, el plano de etapas del mismo;
- XXI.** En el caso específico de condominios, además de los anexos correspondientes, el solicitante deberá incluir adicionalmente los siguientes documentos por duplicado:
- a. Plano de zonificación a escala legible que señale:
    - 1. Propuesta de nomenclatura de las vialidades.

2. La localización de las áreas verdes.
3. Usos y destinos del suelo con cuadros de superficies y restricciones en su caso.
  - b. La memoria descriptiva de bienes de propiedad exclusiva y de uso común, con las superficies, medidas y colindancias de los predios condominales.
  - c. La tabla de indivisos de los predios de propiedad exclusiva.
  - d. El reglamento de administración del condominio;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Capítulo II

### Modificaciones

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

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

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

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

## Capítulo III

### Garantías

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ARTÍCULO 420.** Las garantías podrá consistir en:

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

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

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

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

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

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

Tratándose de condominio o desarrollo inmobiliario especial en que se haya cancelado dicha garantía, serán responsables los condóminos, ocupantes o interesados de que las obras de urbanización correspondientes se encuentren en buen estado y los servicios respectivos se presten suficiente y adecuadamente.

La asamblea de condóminos o la asociación de ocupantes de locales o predios en desarrollo inmobiliarios especiales, acordará las medidas y lineamientos conducentes, a efecto de que la administración del condominio o del promotor del desarrollo inmobiliario especial cumpla con lo dispuesto en el párrafo anterior.

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

I. No cumpla con el calendario de obra autorizado;

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

## Capítulo IV

### De la Mesa Colegiada o su Equivalente en los Municipios

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

- I. La Dirección Municipal del Ayuntamiento respectivo, quien la coordinará;
- II. La dependencia de ingeniería de tránsito municipal o su equivalente;
- III. El organismo operador de agua potable o su equivalente;
- IV. La dependencia de servicios públicos municipales o su equivalente;
- V. El área encargada de ecología y medio ambiente;
- VI. La Unidad de Protección Civil municipal o su equivalente;
- VII. El Instituto Municipal de Planeación o su equivalente;
- VIII. En su caso el H. Cuerpo de Bomberos, cuando así se requiera a juicio de la Dirección Municipal, y
- IX. Del fraccionador a través de la Cámara Mexicana de la Industria y la Construcción (CMIC) y/o la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI), quien fungirá como testigo de la transparencia y cumplimiento de los términos que establece este Título y contará con voz, pero no con voto.

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

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

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

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

## Capítulo V

### Procedimiento de Autorización

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

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

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

- I. En caso de ser negativa, deberá fundar y motivar el sentido de la misma si la solicitud y el proyecto no cumplen los requerimientos que establecen esta Ley y los reglamentos municipales aplicables, y
- II. En caso de aprobarse la solicitud:
  - a. El cumplimiento de los requisitos, procedimientos, tiempos y disposiciones jurídicas aplicables de su autorización.
  - b. La definición del tipo de urbanización que se autoriza: progresiva, por etapas o inmediata.
  - c. La densidad, número de viviendas, mezcla de usos de suelo y tamaño de lotes autorizados.
  - d. Las características y especificaciones de las obras de urbanización que deberán realizarse y el plazo para concluir las.
  - e. La definición sobre la ubicación, superficies y características de los terrenos que deban ser donados al Municipio para vialidad, infraestructura, equipamiento, servicios y áreas verdes, en los porcentajes y extensiones que establece esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.
  - f. La aprobación de la propuesta de nomenclatura del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, así como de las calles, vialidades y demás espacios públicos.

- g. La determinación de los derechos municipales que correspondan para la autorización del proyecto conforme a la legislación fiscal aplicable.
- h. La constitución de las garantías para caucionar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley, los reglamentos municipales aplicables y la propia autorización.
- i. Las vialidades y demás condiciones de movilidad.
- j. En su caso las determinaciones para mitigar riesgos y las medidas de seguridad del fraccionamiento.
- k. Las obligaciones relativas a la prestación de servicios hasta en tanto se municipalice el fraccionamiento.
- l. En su caso las demás obligaciones y restricciones que deriven de la licencia de uso de suelo del fraccionamiento.
- m. La obligación y el plazo para entregar el proyecto definitivo del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, en términos del artículo 430 de este Ordenamiento.

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

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

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

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

## Capítulo VI

### Cesión de Derechos y Obligaciones

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

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

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

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

## TÍTULO DÉCIMO NOVENO

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

#### Capítulo I

#### Urbanización

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Capítulo II

### Supervisión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Capítulo III

#### Dictaminación y Conclusión

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

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

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

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

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

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

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

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

## Capítulo IV

### Servicios

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

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

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

- I. Agua potable;
- II. Alcantarillado;
- III. Energía eléctrica;
- IV. Alumbrado público;
- V. Las áreas comunes que permitan la circulación adecuada de peatones y vehículos, y
- VI. Equipo de limpia y aseo de áreas comunes.

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



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

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

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

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

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

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

## TÍTULO VIGÉSIMO

### DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR Y DE LOS PROPIETARIOS

#### Capítulo I

##### Obligaciones del Fraccionador

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

- I. Cumplir con lo dispuesto en esta Ley, los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, en las autorizaciones respectivas y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- II. Ejecutar, por su cuenta, y con las especificaciones aprobadas, las obras de urbanización que le correspondan, de acuerdo con el proyecto definitivo de fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial que les hayan autorizado;
- III. Iniciar en tiempo las obras de urbanización, previa autorización de la Dirección Municipal y concluir las dentro del término que señala la presente Ley;
- IV. Otorgar las garantías conducentes, a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización y el cumplimiento de cada una de las obligaciones que les correspondan;
- V. Donar al Ayuntamiento, las superficies para equipamiento, servicios y áreas verdes que les señalan esta Ley y la autorización respectiva;

- VI. Pagar en tiempo y forma, las cargas fiscales que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal;
- VII. Informar trimestralmente a la Dirección Municipal del avance en la ejecución de las obras de urbanización; cuyo reporte deberá ser suscrito por el perito responsable de las obras;
- VIII. Atender las observaciones y correcciones que los supervisores autorizados del Ayuntamiento les hagan, respecto de la ejecución de las obras de urbanización o de la prestación de los servicios que les correspondan;
- IX. Informar por escrito a la Dirección Municipal respecto de cualquier irregularidad o anomalía que se suscite en el fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial;
- X. Enajenar los departamentos, viviendas, casas, locales, predios o áreas de fraccionamientos o condominios, de acuerdo a las características que le establecen esta Ley y la autorización respectiva;
- XI. Garantizar que todo adquirente de un inmueble tenga información suficiente con relación a las discontinuidades geológicas que hubiera en el predio o cercanas a éste, así como a las obligaciones y derechos que adquieran como colonos o condóminos;
- XII. Informar al adquirente de un inmueble el total de las características que tendrá el fraccionamiento o condominio aprobado por el Ayuntamiento; así como, de los diferentes usos o destinos del suelo que se permitirán en el mismo;
- XIII. Entregar los sistemas de agua potable, plantas de tratamiento, drenaje y alcantarillado a la autoridad correspondiente, cuando así se le requiera, con el objeto de interconectarlos a la red municipal y optimizar el aprovechamiento de su fuente de abastecimiento, independientemente de que el fraccionamiento esté o no municipalizado;
- XIV. Realizar los trámites para la municipalización del fraccionamiento una vez que se hayan cumplido los requisitos correspondientes que establece esta Ley, y
- XV. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de esta Ley, los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico, normas técnicas y demás lineamientos jurídicos aplicables.

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

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

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

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

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

- I. Agua potable con normalidad y suficiencia;
- II. Drenaje y alcantarillado, incluyendo su mantenimiento;
- III. Alumbrado público, incluyendo su mantenimiento;
- IV. Recolección de basura;
- V. Seguridad al interior del condominio;
- VI. Cuidado y conservación de las áreas verdes del fraccionamiento, y
- VII. Mantenimiento de las vialidades internas del condominio.

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

## Capítulo II

### Obligaciones de los Propietarios de Lotes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TÍTULO VIGÉSIMO PRIMERO

### VENTA, ESCRITURACIÓN PÚBLICA Y REGISTRO

## Capítulo I

### Venta

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

- I. Concluir las obras de urbanización autorizadas por el Ayuntamiento;
- II. Contar con la constancia de terminación de obra, y
- III. Cubrir las garantías correspondientes de conformidad con la presente Ley.

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

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

## Capítulo II

### Escrituración Pública y Registro

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

- I. Los usos y destinos del bien o bienes inmuebles;
- II. Los datos de identificación de la autorización del fraccionamiento y el pago de derechos correspondientes;
- III. Las instrucciones para el perfeccionamiento de la donación gratuita de las áreas de donación, a costa del fraccionador; así como la señalización de las vías públicas, especificando el uso autorizado en la respectiva licencia para terrenos donados y consignando el carácter de inalienabilidad e imprescriptibilidad de dichos bienes; esto último salvo en los casos de fraccionamientos residenciales en régimen de propiedad en condominio;
- IV. Las limitaciones de dominio, relativas a la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes adquiridos o que adquieran los compradores, a dimensiones menores que las dispuestas en esta Ley y el proyecto definitivo, así como las limitaciones de espacio que correspondan a las servidumbres reales, y
- V. Acompañar los planos y datos necesarios para la debida identificación del fraccionamiento.

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

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

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

## TÍTULO VIGÉSIMO SEGUNDO

### DE LA MUNICIPALIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS

#### Capítulo Único

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. Copia certificada del escrito presentado ante el Notario Público que corresponda, con las instrucciones que contemplen la transmisión a título gratuito al Ayuntamiento, de las áreas de donación aprobadas en el proyecto;
- II. Original o copia certificada de las actas de recepción por parte del organismo operador del agua, de las obras de agua potable y alcantarillado sanitario; así como de las obras de red de distribución de energía eléctrica, aprobadas por la Comisión Federal de Electricidad u organismo análogo;
- III. Original o copia certificada de los asientos en bitácora que contenga la recepción parcial de las obras viales, alcantarillado pluvial, alumbrado público, señalamiento y equipamiento urbano;
- IV. La constancia de terminación de obras, expedida por la autoridad competente;
- V. Planos definitivos de las obras de urbanización y equipamiento ejecutados, en el caso de que en el transcurso de las obras se hubieren modificado, y
- VI. Planos autorizados por las autoridades respectivas, de los proyectos de red de agua potable, alcantarillado sanitario y red de distribución de energía eléctrica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. Los datos de la licencia de fraccionamiento otorgada y de las modificaciones de la misma, si las hubiere; los datos de escritura pública del terreno sujeto a fraccionamiento y sus datos de inscripción; la información sobre las inconformidades que en su caso se hubieren presentado y el sentido en que fueron resueltas;
- II. La descripción de las obras efectuadas;
- III. La constancia de terminación de obras, expedida por la autoridad competente;
- IV. La relación de garantías que el fraccionador hubiere otorgado para la reparación de vicios ocultos, especificando plazos y montos y en su caso, el nombre de la institución afianzadora. Tratándose de garantías constituidas bajo alguna otra modalidad, las características de la misma, y



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

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

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

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

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

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

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

## TÍTULO VIGÉSIMO TERCERO

### DENUNCIA CIUDADANA Y NULIDADES

#### Capítulo I

#### Denuncia Ciudadana

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

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

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

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

- I. El nombre o razón social, domicilio, teléfono si lo tiene, del denunciante y, en su caso, de su representante legal;
- II. Los actos, hechos u omisiones denunciados;
- III. Los datos que permitan identificar al presunto infractor, y
- IV. Las pruebas que en su caso ofrezca el denunciante.

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

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

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

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

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

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

## Capítulo II

### Régimen Sancionatorio y de Nulidades

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

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

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

- I. Contravengan las disposiciones de los programas de Desarrollo Urbano en cualquiera de sus modalidades, así como a las Provisiones, Usos de suelo, Reservas o Destinos que establezcan;
- II. No contengan las inserciones relacionadas con las autorizaciones, licencias o permisos para la Acción Urbanística que proceda, y
- III. Los actos jurídicos de traslación de dominio que se realicen sin respetar el derecho de preferencia a que se refiere el Artículo 226 de esta Ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Capítulo III

#### Infracciones y Sanciones

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

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

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

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

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

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

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

Dicha nulidad deberá ser declarada por la autoridad jurisdiccional competente.

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

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

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

**I.** Amonestación verbal o escrita;

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

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

**a.** La autorización de fraccionamiento.

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

**c.** El permiso de preventa correspondiente.

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

**IV.** Clausura definitiva a quien:

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

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

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

**d.** Sea reincidente o incurra en desobediencia reiterada.

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

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

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

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

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

**IX.** Pérdida de los beneficios fiscales;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## TÍTULO VIGÉSIMO CUARTO

### NOTIFICACIONES, INSPECCIONES Y VERIFICACIONES, Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

#### Capítulo Único

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

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

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

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

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

- I. Ordenará la inmediata suspensión de las obras e instalaciones de que se trate;
- II. Impondrá al fraccionador o promotor una multa del cinco al veinte por ciento del valor total que hubiere correspondido a la urbanización del fraccionamiento, sin perjuicio de obligarlo a demoler por su cuenta, una vez agotado el procedimiento que se establece en esta Ley para ello, las obras e instalaciones que hubiere realizado;
- III. Deberá indemnizar a los afectados en los términos de la legislación aplicable;
- IV. Fijará al responsable un plazo no mayor de quince días hábiles para que informe a la autoridad municipal, sobre la venta de lotes o predios que haya efectuado y sobre el estado que guarden las obras de urbanización del fraccionamiento o condominio;
- V. Hará del conocimiento público que el fraccionamiento o condominios de que se trata se llevó a cabo sin autorización oficial, mediante avisos y publicaciones que por tres ocasiones consecutivas y con cargo al propietario o responsable del fraccionamiento o condominio, y
- VI. Ordenará demoler, si el propietario o responsable no cumpliera con lo dispuesto en la fracción anterior, las obras e instalaciones realizadas, con cargo al infractor una vez agotado el procedimiento establecido en esta Ley.

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

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



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

## TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

- I. Los municipios de la región Centro podrán utilizar el de San Luis Potosí, Soledad de Graciano Sánchez, Mexquitic de Carmona o Villa de Reyes;
- II. Los municipios de la región Altiplano podrán utilizar el de Matehuala;
- III. Los municipios de la región Media podrán utilizar el de Rioverde o Ciudad Fernández, y
- IV. Los municipios de la región Huasteca podrán utilizar el de Ciudad Valles, Tamazunchale, Aquismón, Ébano o Xilitla.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Gobernador Constitucional del Estado

**Juan Manuel Carreras López**

El Secretario General de Gobierno

**Alejandro Leal Tovias**

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

*P.O. 22 DE MARZO DE 2019*

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

H. CONGRESO DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSI  
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES LEGISLATIVAS

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

*P.O. 05 DE AGOSTO DE 2019*

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

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

*P.O. 03 DE OCTUBRE DE 2019*

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

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

*P.O. 14 DE ABRIL DE 2020*

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

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

*P.O. 25 DE JUNIO DE 2020*

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

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

*P.O. 16 DE JULIO DE 2020*

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

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

*P.O. 30 DE NOVIEMBRE DE 2020-I*

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

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

*P.O. 30 DE NOVIEMBRE DE 2020-II*

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

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