



San Luis Potosí
GOBIERNO DE LA CAPITAL

GACETA MUNICIPAL

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

**NORMAS TÉCNICAS PARA LA EMISIÓN DE DICTÁMENES RELACIONADOS CON
LOTIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN MATERIALMENTE CONSTRUIDA DEL MUNICIPIO DE SAN
LUIS POTOSÍ, S.L.P.**



H. AYUNTAMIENTO DE
SAN LUIS POTOSÍ
2021-2024

**SECRETARÍA
GENERAL**
GOBIERNO DE LA CAPITAL

Edición Ordinaria
AÑO 2022
No. 21
San Luis Potosí, S.L.P.
16 de mayo de 2022

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

NORMAS TÉCNICAS PARA LA EMISIÓN DE DICTÁMENES RELACIONADOS CON LOTIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN MATERIALMENTE CONSTRUIDA DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P.

El H. Cabildo del Ayuntamiento de San Luis Potosí, aprueba la expedición de **Normas Técnicas para la Emisión de Dictámenes Relacionados con Lotificación y Subdivisión Materialmente Construida del Municipio de San Luis Potosí, S.L.P.**, en los siguientes términos:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de San Luis Potosí. En su artículo 5 fracciones IV y VIII, reconoce, entre otros, los principios de habitabilidad urbana y derecho a la ciudad.

Al respecto, los citados principios implican para la autoridad un deber de asegurar condiciones de vida digna en los asentamientos humanos y la vivienda para toda la población; y de procurar garantizar a los habitantes de los asentamientos humanos y centros de población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos.

A su vez, el mismo cuerpo normativo dispone que, en el caso de autorización de subdivisiones, la autoridad competente debe considerar las disposiciones de la misma Ley y el uso de suelo permitido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de que se trate para establecer lineamientos a los que deberán sujetarse, una vez consideradas la dimensión resultante del predio, el uso al que se destinará, así como los servicios, equipamiento e infraestructura urbana existentes.

Trasladado el tema a la realidad urbana actual, no puede pasar desapercibida la existencia de inmuebles sobre los cuales fueron previamente desarrolladas acciones urbanísticas que no requieren el trazo de vías públicas ni de obras de urbanización adicionales, efectuadas previo a la entrada en vigor de las disposiciones normativas de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en vigor, es decir, casos en los que los propietarios de los inmuebles desarrollaron construcciones que dividen e individualizan la propiedad materialmente sobre un mismo inmueble; de tal suerte que sus habitantes gozan actualmente de esa infraestructura, equipamiento y los servicios básicos que brinda la ciudad. Inmuebles que, estudiadas sus características evidencian que las construcciones han alterado materialmente el predio de forma que se han constituido derechos de propiedad sobre las subdivisiones o lotificaciones que actualmente gozan ya de la infraestructura, equipamiento y servicios básicos que la ciudad los dotó al paso de los años.

Los derechos adquiridos como las restricciones a esos derechos tienen como finalidad asegurar a las personas infraestructura, equipamiento y servicios básicos en general, por lo que el programa de desarrollo urbano de centro de población no debe restringir el uso de la propiedad, que también se establece, materialmente, a través de infraestructura, equipamiento y servicios básicos de los cuales gozan actualmente, en otras palabras, el Ayuntamiento debe velar los derechos y que no se establezcan requisitos perniciosos, pues implicarían la restricción de derechos que actualmente ya ejercen los particulares.

Consecuentemente, resulta indispensable emitir normas técnicas que permitan, en los procesos administrativos tendientes a dictaminar en materia de lotificaciones y subdivisiones, emitir resoluciones mediante la aplicación de criterios definidos, claros, transparentes, estandarizados y en reconocimiento de los derechos previamente adquiridos.

NORMAS TÉCNICAS PARA LA EMISIÓN DE DICTÁMENES RELACIONADOS CON LOTIFICACIÓN Y SUBDIVISIÓN MATERIALMENTE CONSTRUIDA DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P.

ARTÍCULO PRIMERO. La aplicación sobre frentes y superficies se aplicará en el proceso de lotificación en área urbanizable, utilizando los valores de referencia que a continuación se precisan, previstos en las tablas 156, 157, 158, 159 y 160 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población:

- Densidad máxima permitida (Vivienda/Ha).
- Superficie mínima de lote.
- Frente mínimo de lote.
- Frente mínimo particular.

ARTÍCULO SEGUNDO. Para la dictaminación de proyectos de construcción, deberán utilizarse los conceptos que se precisan a continuación, previstos en las tablas 156, 157, 158, 159 y 160 del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población:

- Densidad máxima permitida (Vivienda/Ha).
- Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS).
- Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS).
- Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS).

ARTÍCULO TERCERO. Las disposiciones sobre las subdivisiones se deberán interpretar sistemáticamente con los principios de derecho a la ciudad y habitabilidad urbana, contenidos en el artículo 5 fracciones IV y VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, sobre aquellos inmuebles que:

- a) Ya se hayan realizado acciones urbanísticas;
- b) No requieren el trazo de vías públicas ni de obras de urbanización;
- c) Que los propietarios de los inmuebles realizaron construcciones de acuerdo con las normas aplicables vigentes al momento de efectuarlas y que dividen e individualizan la propiedad materialmente sobre un mismo inmueble; y

d) Que los inmuebles gocen de esa infraestructura, equipamiento y servicios básicos que brinda la ciudad.

Para determinar lo anterior, las Direcciones de Administración y Desarrollo Urbano; así como de Catastro, estudiarán las características del inmueble y determinará su procedencia. Asimismo, como parte del estudio de las características del inmueble, revisará las construcciones o modificaciones que alteran los valores unitarios para terrenos y construcciones.

ARTÍCULO CUARTO. Quedan facultadas las personas Titulares, de la Dirección de Administración Territorial y Desarrollo Urbano; y la de la Dirección de Catastro, para la aplicación, en el ámbito de su respectiva competencia, de las determinaciones contenidas en la presente norma técnica.

ARTÍCULO QUINTO. Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 4 del Reglamento de Construcciones del H. Ayuntamiento de San Luis Potosí, queda a cargo de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Catastro, así como las unidades administrativas a su cargo, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las presentes Normas Técnicas.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Este instrumento entrara en vigor al siguiente día de su publicación en el Periódico Oficial del Estado "Plan de San Luis" y en la Gaceta Municipal.

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones de igual o menor rango que se opongan a este instrumento.

Dado en el Palacio Municipal del Honorable Ayuntamiento de San Luis Potosí, S.L.P., a los 13 trece días del mes de mayo del año 2022 dos mil veintidós.

MTRO. ENRIQUE FRANCISCO GALINDO CEBALLOS.
PRESIDENTE MUNICIPAL DE SAN LUIS POTOSÍ.
(RÚBRICA).

LIC. FERNANDO CHÁVEZ MÉNDEZ.
SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE
AYUNTAMIENTO DE SAN LUIS POTOSÍ.
(RÚBRICA).

Autentifico la firma del Presidente Municipal, con fundamento en el artículo 78 fracción VIII de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de San Luis Potosí.