



San Luis Potosí
GOBIERNO DE LA CAPITAL

GACETA MUNICIPAL

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

**NORMAS TÉCNICAS EN MATERIA DE ÁREAS DE DONACIÓN, PARA LA EMISIÓN DE
DICTÁMENES DE AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN
CONDominio 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. 20
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 en Materia de Áreas de Donación, para la Emisión de Dictámenes de Autorización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio del Municipio de San Luis Potosí, S.L.P.

El H. Cabildo del Ayuntamiento de San Luis Potosí, aprueba la expedición de Normas Técnicas en Materia de Áreas de Donación para la Emisión de Dictámenes de Autorización de Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio del Municipio de San Luis Potosí, en los siguientes términos:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de San Luis Potosí, dos conceptos generales para el desarrollo de las ciudades en el Estado, los fraccionamientos y los desarrollos en condominio.

En la práctica, determinar las cargas que a cada tipo de desarrollo corresponde, ha representado un problema que ha perdurado por años, pues conlleva el riesgo de realizar interpretaciones distintas en casos iguales, imponiendo cargas a cumplir por los particulares disímiles en situaciones iguales.

Ambas tipologías urbanísticas comparten características, como lo son la división de un terreno en manzanas y lotes o la dotación adecuada de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; sin embargo, su distinción primordial radica en que, en los fraccionamientos las vías son públicas, así como la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbano; en tanto que en los condominios estos son responsabilidad exclusiva de los condóminos y los fraccionadores.

Por tanto, definir su distinción al momento de resolver los trámites administrativos resulta fundamental, pues permitirá establecer las cargas a cumplir para cada modelo de desarrollo lo que se torna necesario para atender las respectivas obligaciones que le corresponde cumplir a cada tipo de modelo a desarrollar urbanísticamente, esto es, por fraccionamiento o, bien desarrollos en condominio.

La obligación consistente en la traslación del área de donación, prevista en el artículo 379 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, estableciendo el cálculo de esta. A su vez, el artículo 380 de la misma Ley, establece el porcentaje de terreno que los fraccionadores deberán destinar a equipamiento y áreas verdes, porción de terreno que no se constituye como donación, habida cuenta que, como ha sido previamente expuesto, son responsabilidad exclusiva de los condóminos y los fraccionadores, para lo cual, los desarrolladores deben escriturar dichas áreas como parte del indiviso.

La distinción de las porciones normativas que prevén las figuras de fraccionamiento y desarrollo en condominio, resultan concordantes con los principios de competitividad y eficiencia de las ciudades; derecho a la propiedad urbana; productividad y eficiencia; y habitabilidad urbana, cuya finalidad conjunta es alcanzar, sostener y mejorar una determinada posición en el entorno socioeconómico con una mejora en la competitividad para garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria a los particulares y que éstos, a su vez, asuman responsabilidades específicas con el Estado.

En consecuencia, las presentes normas técnicas, permitirán la resolución de los trámites administrativos en concordancia con la realidad del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano del municipio, atenderá al reconocimiento de los principios de Competitividad y eficiencia de las ciudades; Derecho a la propiedad urbana; Productividad y eficiencia; Habitabilidad urbana a efecto de que los desarrolladores transformen este esfuerzo interpretativo en una ciudad más justa, equitativa y competitiva al alcance de las y los habitantes de este municipio, siempre apegados a la legislación en la materia.

NORMAS TÉCNICAS EN MATERIA DE ÁREAS DE DONACIÓN, PARA LA EMISIÓN DE DICTÁMENES DE AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS Y DESARROLLOS EN CONDOMINIO DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS POTOSÍ, S.L.P.

ARTÍCULO PRIMERO. Para la emisión de un dictamen de autorización de nuevos desarrollos inmobiliarios, debe distinguirse entre fraccionamientos o desarrollos en condominio, atendiendo a sus características particulares.

ARTÍCULO SEGUNDO. Hecha la distinción referida en el artículo anterior, se debe sujetar al gobernado al cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

ARTÍCULO TERCERO. En el caso de los desarrollos inmobiliarios de fraccionamientos, el gobernado solicitante deberá cumplir con la donación de la superficie de terreno, a título de propiedad al Ayuntamiento, en los términos y bajo los porcentajes que al efecto se dispone en el artículo 379 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí.

ARTÍCULO CUARTO. Tratándose de desarrollos inmobiliarios en condominio, el gobernado solicitante deberá cumplir con la escrituración de las áreas verdes como parte del indiviso en el régimen de condominio en el porcentaje y bajo los términos previstos por el artículo 380 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí; sin que esto constituya área de donación.

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.