ARCHIVO HISTÓRICO CONSULTA

PERIODICO OFICIAL
DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES

MEDIO DE DIFUSION DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

Registro Postal PP-Ags.-001-0125.- Autorizado por SEPOMEX

TOMO XXVI | Aguascalientes, Ags., 11 de Noviembre de 2025 | Núm. 57

EXTRAORDINARIO **EXTRAORDINARIO**

Con fundamento en el artículo 9° de la Ley del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes, y 7° fracción III del Reglamento de la Ley del Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes, se publica en edición extraordinaria: Decreto Número 261.- Se reforma el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes.

C O N T E N I D O :

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER LEGISLATIVO

H. CONGRESO DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES

Í N D I C E :

Página 18

RESPONSABLE: Mtro. José Antonio Arámbula López, Secretario General de Gobierno.

GOBIERNO DEL ESTADO

MARÍA TERESA JIMÉNEZ ESQUIVEL, Gobernadora Constitucional del Estado de Aguascalientes, a sus habitantes sabed:

Que por el H. Congreso del Estado se me ha comunicado lo siguiente:

La LXVI Legislatura del Congreso del Estado Libre y Soberano de Aguascalientes, en virtud de su función y facultad constitucional, ha tenido a bien expedir el siguiente:

Decreto Número 261

ARTÍCULO ÚNICO.- Se **REFORMAN** los artículos 4° (fracción IX); 20 (fracciones XXX y XLII); 21 (fracción XXVII y XLIX); 147 (primer párrafo y fracción III); 184 (fracciones IV, VII y XIII); 303 (fracción VI e incisos a) y b) de la fracción VII); 327 (tercer y cuarto párrafos); 334 (primer párrafo y fracciones II y III); 339; 359; 364; 365 (fracciones I, III, V, VIII, IX, XI y los incisos a, b, c y d de la fracción XIII, el punto 3 y 4 del inciso d, XV inciso a y b, XVI y XVII y último párrafo); 368 (primer párrafo, fracción III, IV y el último párrafo); 372 (fracción V); 387 (primero y último párrafo); 389 (primer párrafo); 393 (primer párrafo); 398 (primer párrafo; fracción I y II; inciso d de la fracción VI); 400 (fracción VI); 411 (primer y segundo párrafos); 424 (fracción I); 433 (primer párrafo); 434 (segundo párrafo); 435 (primer párrafo); 448 (fracción VI y el antepenúltimo párrafo); 450 (primer párrafo); 466; 512; 545 (fracciones I y II); 576 (primer párrafo y la fracción X y XI; y, 577 (último párrafo); se **ADICIONAN** la fracción IV al artículo 147; los artículos 147 BIS; 329 BIS; un párrafo segundo y un párrafo segundo a la fracción IV del artículo 334; los incisos a) y b) del artículo 364; fracción XVIII al artículo 365; 365 BIS; 365 TER; 367 (último párrafo); la fracción VIII y un párrafo entre la fracción VIII y el último párrafo del artículo 368; 368 BIS; 368 TER; los incisos a) al f) al primer párrafo del artículo 393; 448 BIS; 545 (incisos a) y b) de la fracción I y un párrafo); y, 576 BIS; se **DEROGAN** el último párrafo del artículo 329; las fracciones X y XII y, los incisos a) y b) de la fracción XV (con recorrido de c) y d) al a) y b)) del artículo 365; el inciso a).- de la fracción II (con recorrido de b) al g) a a) al f), la fracción V (con recorrido de las fracciones VI a la VIII a las fracciones V a la VII) del artículo 368; los incisos e) e i) de la fracción VI del artículo 398; el artículo 447; y, la fracción XII del artículo 576; todos del Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 4°.- …

I.- a la VIII.- …

IX.- ASESOR**(A)** Y/O CONSULTOR**(A)** / URBANO**(A)**: persona designada por la **fraccionadora o promotora** en términos de ley, para realizar proyectos, trámites, procedimientos, recibir notificaciones y documentos en el ámbito del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano;

X.- a la CXVIII. …

ARTÍCULO 20.- …

I.- a la XXIX.- …

XXX.- En coordinación con los Municipios, implementar y actualizar una **acreditación para las y los asesores y/o consultores urbanos, que cumplan con las competencias laborales reconocidas por el ente certificador correspondiente**, a fin de propiciar y facilitar que **las fraccionadoras y promotoras**, efectúen la debida, correcta y expedita integración de los expedientes para la autorización y ejecución de las obras de urbanización, en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales;

XXXI.- a la XLI.- …

XLII.- Coordinarse con los Municipios, para implementar, operar **y verificar** en el ámbito de su competencia el expediente digital único, para la tramitación, autorización, ejecución y control de las obras de urbanización, así como la municipalización de un fraccionamiento o subdivisión y la entrega de las obras de urbanización de los condominios;

XLIII.- a la XLVIII. …

ARTÍCULO 21.- …

ARCHIVO HISTÓRICO CONSULTA

I.- a la XXVI.- …

XXVII.- Autorizar la constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio, cuando el predio objeto de la solicitud tenga una superficie de hasta 20,000 metros cuadrados o menos de 100 predios, viviendas, departamentos, unidades o áreas, previa opinión de la SEPLADE, **excepto en el caso de desarrollos de hasta 10 predios, viviendas, departamentos, unidades o áreas que no requieran obras de urbanización, en cuyo caso la autorización podrá ser otorgada directamente por el Municipio, sin necesidad de dicha opinión.**

XXVIII.- a la XLVIII. …

XLIX.- En coordinación con la SEPLADE, implementar y actualizar una certificación para los asesores **y/o consultores urbanos**, a fin de propiciar y facilitar que los fraccionadores y promotores, efectúen la debida, correcta y expedita integración de los expedientes para la autorización y ejecución de las obras de urbanización, en los fraccionamientos, condominios y desarrollos inmobiliarios especiales;

L.- a la LIV.- …

ARTÍCULO 147.- Los usos de suelo habitacional se establecerán conforme a lo previsto en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente **y/o disposiciones reglamentarias municipales**, en caso de que no se establezcan en dicho instrumento, deberán corresponder a los siguientes coeficientes máximos por lote o predio:

I.- …

II.- …

III.- Vivienda **Unifamiliar y Multifamiliar Horizontal**: COS desde 60% hasta 80% y CUS desde 1.5 hasta **3; y**

IV.- Vivienda Multifamiliar Vertical: COS desde 60% hasta 90% y CUS desde 3 hasta 8.

La determinación de la relación entre el COS y el CUS se efectuará conforme a los usos y destinos del suelo señalados en la zonificación secundaria de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio.

ARTÍCULO 147 BIS.- Los derechos correspondientes a la densidad de un predio podrán cederse de manera parcial o total a favor de otro, siempre que se haya establecido previamente la viabilidad de dicha transmisión en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano autorizados. Además, se deberá señalar las áreas susceptibles para ello, en las cuales se definirán los mecanismos y procesos necesarios para evaluar la factibilidad de la transferencia de densidad.

ARTÍCULO 184.- …

I.- a la III.- …

IV.- Dispondrán de lugares de estacionamiento de vehículos en la cantidad que señale el Código Municipal, Reglamento de Construcciones o disposición municipal correspondiente, **en algunos polígonos establecidos en los programas de desarrollo urbano podrán exentarse de cajones de estacionamiento vehiculares, siempre y cuando se intercambien por 2 bici estacionamientos por unidad privativa**;

V.- a la VI.- …

VII.- Las que se ubiquen en zonas del patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural, cumplirán las normas de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todas las demás que señalen las autoridades competentes, o se deriven del **programa de desarrollo urbano aplicable**;

VIII.- a la XII.- …

XIII.- En edificaciones habitacionales, se deberá instalar una cisterna y/o macro cisterna que contenga la reserva de agua, por lo menos de 3 días y con capacidad mínima de 1,100 litros. En el caso de los multifamiliares, el sistema de cisternas deberá ser proporcional con la cantidad de viviendas por cada multifamiliar; para ello, el Municipio emitirá, a través de su Organismo Operador del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado, un dictamen de factibilidad, en el que se analizarán las condiciones del proyecto

ARCHIVO PARA CONSULTA

correspondiente que garanticen el abastecimiento de agua potable para todas las familias o personas. **En edificaciones verticales multifamiliares y/o con comercio y servicio de 4 niveles o más, deberán de contar aparte de lo señalado anteriormente, con una cisterna de aguas pluviales mismas que se deberán reutilizar**.

XIV.- …

ARTÍCULO 303.- …

I. a la V. …

VI. Los fraccionamientos podrán tener usos mixtos de acuerdo a lo establecido en los programas de desarrollo aplicables y lo que se determine en el proyecto de fraccionamiento que autorice el Consejo Estatal. En caso de que no sea establecido por el programa de desarrollo urbano aplicable, el porcentaje máximo permitido de comercios y servicios será del 20% de la superficie vendible.

VII. Sección de vialidades:

a) Colectoras: de **20** metros hasta 27 metros de derecho de vía; dicha sección incluye **el carril** para una ciclovía, de acuerdo a las especificaciones que establezca el Municipio; las banquetas serán de 3 metros de ancho. En caso de contar con camellón esta superficie será adicional a la antes determinada. El Consejo Estatal determinará, **la construcción o no de las calles colectoras, atendiendo a las características y dimensiones del fraccionamiento;**

b) Subcolectoras: de 15 metros hasta 21 metros de derecho de vía, con 3 metros de ancho de banqueta. El Consejo Estatal determinará, **la construcción o no de las calles colectoras, atendiendo a las características y dimensiones del fraccionamiento; y**

…

ARTÍCULO 327.- …

…

Las vialidades internas de los condominios deberán regirse con base a las especificaciones contempladas en los artículos 303 y 304 de este Código; excepto en los casos donde el promotor proponga, por motivos de diseño, aprovechamiento y funcionalidad, posibles diferencias a las características establecidas, las cuales, serán evaluadas y aprobadas por el Consejo Estatal y/o el Municipio, según corresponda, previa opinión de sus Sub-consejos o Subcomisiones respectivas. **En el caso de las vialidades públicas colectoras y subcolectoras el Consejo Estatal o Municipio conforme al artículo 303 de este Código las podrá contemplar para los condominios, estableciendo su ubicación proporcionalmente con relación a los predios contiguos, las cuales se deberán prolongar y consolidar en la zona correspondiente.**

En los condominios horizontales, cuyas colindancias estén hacia **las calles o avenidas de la Ciudad, deberán cumplir con el 30% del total de metros lineales colindantes a las vialidades públicas**, los cuales deberán tener uso de suelo compatibles hacía la vía pública; este porcentaje no podrá ser continuo y deberá ser distribuido en su totalidad, **contemplando que** la barda perimetral cumpla con una mayor amplitud e integración al espacio público, la propuesta de diseño e imagen urbana deberá **ser evaluada y aprobada** por **el Subconsejo** correspondiente;

…

…

ARTÍCULO 329.- …

…

…

Derogado

ARTÍCULO 329 BIS.- La construcción de vivienda multifamiliar, edificios o conjuntos habitacionales dentro de algún fraccionamiento o condominio sólo podrá ejecutarse en las zonas establecidas en los programas de desarrollo urbano aplicable o en los porcentajes que para tal efecto hayan sido autorizados por el Consejo Estatal o, en su caso, por el Municipio en coordinación con la SEPLADE,

ARCHIVO PARA CONSULTA

tomando en cuenta los coeficientes de construcción, de ocupación del suelo y de densidad de población.

Una vez municipalizado un fraccionamiento o subdivisión, para la autorización de la vivienda multifamiliar, usos comerciales, servicios y demás usos, le será aplicable lo dispuesto en el correspondiente Programa de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 334.- Respecto de la donación que se debe otorgar al Municipio respectivo por parte de los fraccionadores o promotores, conforme a lo dispuesto en este Código, se podrá sustituir hasta un 25% de esa superficie de donación por la dotación que realicen dichos fraccionadores o promotores de equipamiento urbano e infraestructura **que se realizará en las áreas de donación del mismo proyecto o en otro predio municipal**, obras de impacto social significativo de carácter público en las zonas o vialidades que el municipio determine **a través de las dependencias correspondientes, siempre y cuando se emita un dictamen de municipio que determine si en un contexto no mayor a un kilómetro no se cuenta con una cobertura óptima de los mismos**.

Lo anterior, en el entendido de que no se tomará en cuenta la infraestructura u obras de abastecimiento de servicios que le sean determinadas por otras dependencias o entidades, mediante las factibilidades necesarias que la misma naturaleza del desarrollo requiera para su autorización, de acuerdo a lo siguiente:

I.- …

II.- Solo podrá aprobarse por la autoridad municipal competente hasta el 25% la sustitución, debiendo determinarse con precisión las obras de urbanización especificas a ejecutarse por el promotor o **fraccionador**, en las zonas donde el promotor o **fraccionador** las proponga o el municipio determine **mediante un dictamen**.

III.- En el caso de los condominios verticales, podrán sustituirse por obras de equipamiento o pago en numerario conforme a avalúo comercial **por conducto del** perito valuador, **realizado por el municipio**, hasta el **70%** de las áreas de donación que les corresponda **en zonas de crecimiento y hasta un 100% en zonas urbanas consolidadas, siempre y cuando se emita un dictamen de municipio que determine si en un contexto no mayor a un kilómetro no se cuenta con una cobertura óptima de los mismos.** En el entendido de que, si la sustitución es en numerario, el recurso será exclusivamente para la instalación inmediata de equipamiento **urbano incluyendo áreas verdes** en las zonas habitacionales urbanas o rurales que carezcan de ellos.

IV.- . …

En caso de que el municipio determine procedente se podrá permutar la superficie correspondiente al área de donación por un predio de utilidad pública con ubicación diversa al desarrollo.

V.- a la VII.- …

…

ARTÍCULO 339.- En los fraccionamientos, condominios o desarrollos inmobiliarios especiales, ubicados en una zona en que exista la cobertura suficiente de infraestructura, equipamiento y servicios, **o no se requieran los mismos**, previo dictamen **del municipio** conjuntamente con la SEPLADE, se podrán modificar los porcentajes de destino de la donación establecida conforme a lo determinado en este Código **siempre y cuando no se modifique el porcentaje de áreas verdes previamente establecido.**

ARTÍCULO 359.- La autorización para constituir el régimen de propiedad en condominio en terrenos de hasta de 20,000 metros cuadrados o con menos 100 predios, viviendas, departamentos, unidades o áreas, compete al Municipio previa opinión de la SEPLADE; **excepto en el caso de desarrollos de hasta 10 predios, viviendas, departamentos, unidades o áreas, en cuyo caso la autorización podrá ser otorgada directamente por el Municipio, sin necesidad de dicha opinión**.

ARTÍCULO 364.- La solicitud para la autorización de un fraccionamiento, así como para la constitución, extinción o modificación del régimen de propiedad en condominio **horizontal y vertical con obras de urbanización** y de ejecución de un desarrollo inmobiliario especial, se deberá presentar e integrar por el interesado en el expediente digital único, precisando su tipo conforme a la clasificación prevista en este Código, así como la siguiente información:

ARCHIVO PARA CONSULTA

a).- Propuesta de denominación del proyecto; y

b).- Generales del solicitante, los cuales deberán incluir domicilio fiscal en el Estado, número de teléfono, correo electrónico, registro federal de contribuyentes e identificación oficial del propietario o representante legal, así como la relación de desarrollos que se le hubiesen autorizado en el Estado.

ARTÍCULO 365.- …

I.- Escritura pública o título de propiedad del predio **o escritura pública del contrato de fideicomiso** objeto de la solicitud, **certificada** e inscrita en el Instituto Registral y Catastral;

II.- …

III.- Acta constitutiva de la empresa fraccionadora **y/o** promotora **certificada** e inscrita en el Instituto Registral y Catastral, cuando se trate de persona morales y/o del contrato de asociación y/o aportación en el caso de colaboración entre propietario y desarrollador, **acreditar personalidad mediante poder notarial del representante legal**;

IV.- …

V.- Manifiesto en materia de impacto ambiental, según la legislación de la materia, **validado por un profesional especializado en la materia**;

VI.- a la VII.- …

VIII.- Estudio de impacto urbano, **validado por un perito especializado en diseño urbano**;

IX.- Estudio de impacto vial, **validado por un perito especializado en materia; conforme a los lineamientos establecidos por la autoridad municipal competente en la materia;**

X.- **Derogado**

XI. Levantamiento topográfico catastral del predio con fecha de expedición no mayor a dos años, incluyendo el oficio con el plano digital en formato vectorial y en coordenadas UTM**, en caso de presentar** traslapes, excedencia de superficie y/o invasiones, **dicha superficie quedará fuera del proyecto a autorizar y no será susceptible de venta hasta en tanto no se resuelva su situación jurídica;**

XII.- **Derogado**

XIII.- . …

a).- Plano de conjunto que contenga las ligas del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial con otras zonas urbanizadas o urbanizables, **con aéreo foto**;

b).- Plano topográfico del predio con curvas de nivel destinado al fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial;

c).- Plano georreferenciado de lotificación o zonificación **y usos de suelo, del proyecto** que marque lo siguiente:

1.- al 5.- …

d).- Plano de vialidades en el que se indique:

1.- a la 2.- …

3.- **Niveles de rasantes con cortes y perfiles que muestren los niveles existentes en las ligas de acceso, así como las vialidades de los desarrollos colindantes**;

4.- Secciones transversales de las vialidades;

5.- a la 8.- …

ARCHIVO PARA CONSULTA

e).- a la i).- …

XIV.- …

XV.- …

a).- Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz del predio objeto de la solicitud; y;

b).- Certificado de libertad de gravamen con fecha de expedición no mayor a 1 mes anterior a la solicitud;

XVI.- **Resolución por parte del Municipio respecto a la determinación de las áreas de donación**. En caso de que sea sustituida una parte del área de donación, se deberá presentar la propuesta de dotación de equipamiento urbano y de infraestructura conforme a lo dispuesto **en el artículo 334** de este Código, proporcionando a detalle el dictamen que lo justifique, el proyecto ejecutivo del mismo, su costo y el programa de obra, con las especificaciones que determine el Municipio respectivo;

XVII.- Proyecto de video vigilancia que cumpla con los lineamientos establecidos por la Secretaría de Seguridad Pública en términos de la Ley de Video Vigilancia del Estado de Aguascalientes, con excepción de los condominios y fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social; **y**

XVIII.- Propuesta de fachadas en los accesos a vialidades públicas, donde se muestre la funcionalidad, seguridad y estética del espacio, a fin de integrar armoniosamente la arquitectura con el entorno urbano.

Cuando a **consideración** de la SEPLADE o el Municipio o por solicitud del fraccionador o promotor, tomando en cuenta el tipo, características y tamaño del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, dichas instancias consideren que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos que establece este artículo, estas lo indicarán al solicitante por no ser necesarias en el caso específico. La SEPLADE podrá solicitar la opinión del Municipio y viceversa para resolver sobre ese asunto.

ARTÍCULO 365 BIS.- La solicitud para la autorización de constitución, extinción o modificación del régimen de propiedad en condominio vertical sin obras de urbanización deberá presentarse e integrarse por el interesado en el expediente digital único, precisando su tipo conforme a la clasificación prevista en este Código, y contendrá la siguiente documentación:

I.- Solicitud de autorización, especificando la propuesta de denominación del desarrollo y la relación de desarrollos realizados o autorizados en el Estado, señalando el domicilio fiscal en el Estado, número de teléfono, correo electrónico, Registro Federal de Contribuyentes e identificación oficial del solicitante o representante legal;

II.- Escritura pública o título de propiedad del predio, o escritura pública del contrato de fideicomiso correspondiente, certificada e inscrita en el Instituto Registral y Catastral;

III.- Autorización municipal de fusión y subdivisión de los predios cuando sea necesaria, protocolizada en escritura pública;

IV.- Acta constitutiva de la empresa fraccionadora y/o promotora certificada e inscrita en el Instituto Registral y Catastral, cuando se trate de persona morales y/o del contrato de asociación y/o aportación en el caso de colaboración entre propietario y desarrollador, acreditar personalidad mediante poder notarial del representante legal;

V.- Constancia Municipal vigente de Compatibilidad Urbanística;

VI. Manifiesto de impacto ambiental validado por un profesional especializado en la materia y conforme a la legislación aplicable; o, en su caso, constancia de no obligatoriedad de dictamen en materia de impacto y riesgo ambiental, emitido por la dependencia estatal correspondiente;

VII.- Estudio de impacto urbano, validado por un perito especializado en diseño urbano;

ARCHIVO HISTÓRICO

VIII.- Estudio de impacto vial, validado conforme a los lineamientos establecidos por la autoridad municipal competente en la materia;

IX.- Ubicación georreferenciada emitida por el Instituto Registral y Catastral y/o Levantamiento topográfico catastral del predio con fecha de expedición no mayor a dos años, incluyendo el oficio con el plano digital en formato vectorial y en coordenadas UTM, en caso de presentar traslapes, excedencia de superficie y/o invasiones, dicha superficie quedará fuera del proyecto a autorizar y no será susceptible de venta hasta en tanto no se resuelva su situación jurídica;

X.- Plano de conjunto, con ligas a zonas urbanizadas o urbanizables, e imágenes con aerofoto;

XI.- Plano topográfico del predio con curvas de nivel destinado al fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial;

XII.- Plano de rasantes con cortes y perfiles que muestren los niveles existentes en las ligas de acceso, así como las vialidades de los desarrollos colindantes;

XIII.- Plano georreferenciado de zonificación y usos de suelo del proyecto;

XIV.- Prefactibilidad de agua potable, alcantarillado y saneamiento emitida por instancia de carácter municipal correspondiente o en su caso recibo o contrato de prestación del servicio;

XV.- Factibilidad de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad y proyecto de alumbrado o en su caso recibo o contrato de prestación del servicio;

XVI.- Estudio de mecánica de suelos indicando la capacidad del suelo, avalado por un perito especializado acorde a las normas técnicas y número de muestreo que se fijen en los lineamientos autorizados por el Consejo Estatal;

XVII.- Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz del predio objeto de la solicitud;

XVIII.- Certificado de libertad de gravamen con fecha de expedición no mayor a 1 mes anterior a la solicitud;

XIX.- Proyecto de video vigilancia que cumpla con los lineamientos establecidos por la Secretaría de Seguridad Pública en términos de la Ley de Video Vigilancia del Estado de Aguascalientes, con excepción de los condominios y fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social;

XX.- Propuesta de fachadas en los accesos a vialidades públicas, donde se muestre la funcionalidad, seguridad y estética del espacio, a fin de integrar armoniosamente la arquitectura con el entorno urbano;

XXI.- Resolución por parte del Municipio respecto a la determinación de las áreas de donación, en los casos en que el desarrollo supere las 50 viviendas, departamentos, locales o unidades, o cuando la superficie sea mayor a los 10,000 metros cuadrados. En caso de que se sustituya una parte del área de donación, deberá presentarse la propuesta de dotación de equipamiento urbano e infraestructura conforme a lo dispuesto en el artículo 334 de este Código, incluyendo de forma detallada el dictamen que lo justifique, el proyecto ejecutivo correspondiente, su costo y el programa de obra, con las especificaciones que determine el Municipio respectivo.

Cuando, a consideración de la SEPLADE o el Municipio, o por solicitud del fraccionador o promotor, y considerando el tipo, características y tamaño del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, dichas instancias determinen que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos establecidos en este artículo, lo comunicarán al solicitante por considerarlo innecesario en el caso específico. La SEPLADE podrá solicitar la opinión del Municipio y viceversa para resolver sobre ese asunto; y

XXII.- Los siguientes documentos deberán presentarse, en caso de aplicar, según la naturaleza del proyecto:

a).- Estudio Geológico y Geofísico, avalado por peritos especializados y con una antigüedad no mayor a 6 meses, en caso de que se detecte alguna grieta o falla cercana al proyecto mediante el Sistema de Información de Fallas Geológicas y Grietas del estado de Aguascalientes (SIFAGG), así como su

ARCHIVO DE ARTA CONSULTA

análisis por parte del Comité Interinstitucional de Fallas Geológicas y Grietas del Estado de Aguascalientes (CIFGGEA).

b).- Dictamen emitido por la Comisión Nacional del Agua, en el que se indiquen las restricciones derivadas de la zona federal, en caso de detectarse algún cuerpo de agua cercano al predio.

Cuando a consideración de la SEPLADE o el Municipio o por solicitud del fraccionador o promotor, y considerando el tipo, características y tamaño del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, dichas instancias determinen que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos establecidos en este artículo, lo comunicarán al solicitante por considerarlos innecesarios en el caso específico. La SEPLADE podrá solicitar la opinión del Municipio, y viceversa, para resolver sobre ese asunto.

ARTÍCULO 365 TER.- La documentación y los requisitos que deberá adjuntar el promotor para obtener la autorización para la constitución del régimen de propiedad en condominio en una edificación existente, situada en una zona urbana consolidada y con servicios básicos municipales, son los siguientes:

I.- Solicitud de autorización, especificando la propuesta de denominación del desarrollo y la relación de desarrollos realizados o autorizados en el Estado, señalando el domicilio fiscal en el Estado, número de teléfono, correo electrónico, Registro Federal de Contribuyentes e identificación oficial, así como la relación de desarrollos que se le hubiesen autorizado en el Estado;

II.- Escritura pública o título de propiedad del predio, o bien, escritura pública del contrato de fideicomiso objeto de la solicitud, debidamente certificada e inscrita en el Instituto Registral y Catastral;

III.- Autorización municipal de fusión y/o subdivisión de los predios, cuando sea necesaria, debidamente protocolizada en escritura pública;

IV.- Acta constitutiva de la empresa fraccionadora y/o promotora, certificada e inscrita en el Instituto Registral y Catastral, cuando se trate de personas morales, así como el contrato de asociación y/o aportación en caso de colaboración entre propietario y desarrollador. Se deberá acreditar la personalidad del representante legal mediante poder notarial;

V.- Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística vigente, requerida únicamente cuando se solicite modificar el uso de suelo original del predio;

VI.- Ubicación georreferenciada emitida por el Instituto Registral y Catastral, que incluya el oficio con el plano digital en formato vectorial y en coordenadas UTM. En caso de que se presenten traslapes, excedencia de superficie y/o invasiones, dichas áreas quedará fuera del proyecto a autorizar y no serán susceptibles de venta hasta que se resuelva su situación jurídica;

VII.- Fotografía aérea con la ubicación de la edificación y su entorno;

VIII.- Plano georreferenciado que indique la zonificación y los usos de suelo del proyecto;

IX.- Factura del servicio de agua potable y drenaje de la edificación, o, en su caso, recibo o contrato de prestación del servicio;

X.- Factura del servicio de energía eléctrica de la edificación o, en su caso, recibo o contrato de prestación del servicio;

XI.- Dictamen del perito responsable de obra, en el que certifique que la edificación se encuentra en buenas condiciones de estabilidad y funcionamiento;

XII.- Dictamen, emitido por el perito responsable de la obra, que contenga la memoria descriptiva de la edificación;

XIII.- Constancia de no adeudo del impuesto sobre la propiedad raíz del predio objeto de la solicitud;

XIV.- Certificado de libertad de gravamen, con fecha de expedición no mayor a un mes anterior a la presentación de la solicitud;

ARCHIVO PARA CONSULTA

XV.- Proyecto de video vigilancia que cumpla con los lineamientos establecidos por la Secretaría de Seguridad Pública, conforme a lo dispuesto en la Ley de Video Vigilancia del Estado de Aguascalientes, con excepción de los condominios y fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social;

XVI.- Propuesta de fachadas en los accesos a vialidades públicas, que muestre la funcionalidad, seguridad y estética del espacio, con el fin de integrar armoniosamente la arquitectura al entorno urbano;

XVII.- Resolución emitida por el Municipio respecto a la determinación de las áreas de donación, en los casos que supere las 50 viviendas, departamentos, locales o áreas, o cuando la superficie exceda los 10,000 metros cuadrados;

En caso de que sea sustituida una parte del área de donación, se deberá presentar la propuesta de dotación de equipamiento urbano y de infraestructura conforme a lo dispuesto en el artículo 334 de este Código, proporcionando en detalle el dictamen que lo justifique, el proyecto ejecutivo correspondiente, su costo y el programa de obra, con las especificaciones que determine el Municipio respectivo; y

Cuando, a consideración de la SEPLADE o el Municipio o por solicitud del fraccionador o promotor, y tomando en cuenta el tipo, características y tamaño del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, dichas instancias consideren que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos que establece este artículo, lo indicarán al solicitante por no ser necesarias en el caso específico. La SEPLADE podrá solicitar la opinión del Municipio, y viceversa, para resolver sobre ese asunto.

ARTÍCULO 367.- …

…

…

Cuando a determinación de los sub-consejos sean requeridas obras de acuerdo a las necesidades del proyecto, deberá presentar la documentación necesaria.

ARTÍCULO 368.- El expediente para integrar el **proyecto de** dictamen y ser presentado a la consideración de Consejo Estatal o al Municipio según corresponda, se complementará por parte del fraccionador o promotor, con la siguiente documentación y requisitos:

I.- …

II.- …

a).- Cuando así lo establezcan los planes y programas de desarrollo urbano en materia de electromovilidad aprobados por el Consejo Estatal al que se refiere la fracción XXIX del artículo 24 de esta ley, deberán contar con las instalaciones necesarias para el establecimiento de centros de carga eléctrica para la movilidad en observancia a las especificaciones técnicas dadas por las autoridades federales.

Estas mismas disposiciones se aplicarán para las edificaciones y espacios comerciales e industriales que dichos planes y programas acuerden;

b).- Factibilidad de agua potable, alcantarillado y saneamiento emitida por dependencia o entidad de carácter municipal respectiva;

c).- Actualización del estudio de impacto urbano, solo en caso de que derivado del sub-consejo respectivo se haya solicitado y así lo consideró la SEPLADE o el Municipio;

d).- Actualización del estudio de impacto vial, únicamente en el supuesto de que en el sub-consejo correspondiente se haya solicitado la actualización o complementación del mismo y así lo determinó la SEPLADE o el Municipio;

ARCHIVO DE ARAGON CONSULTA

e).- Actualización del estudio geológico y geofísico, exclusivamente en caso de que derivado del sub-consejo respectivo se haya solicitado la actualización o complementación del mismo y así lo resolvió la SEPLADE o el Municipio; y

f).- Actualización del estudio de mecánica de suelos, solo en el escenario de que derivado del sub-consejo de la materia se haya solicitado la actualización o complementación del mismo y así lo determinó la SEPLADE o el Municipio;

III.- **Resolución en materia de impacto ambiental, emitida por la dependencia estatal correspondiente**;

IV.- En caso de aplicar, la autorización de la autoridad ambiental competente del cambio de uso forestal a urbano del predio objeto de la solicitud; **y la autorización de la autoridad competente del cambio de uso de pozo agrícola a urbano;**

V.- Constancia por escrito de que se ha gestionado o autorizado por la autoridad competente en materia de transporte público, la introducción del servicio de transporte urbano y, en su caso, suburbano, así como la cobertura de las rutas respectivas;

VI.- Carta de liberación de cumplimiento de obligaciones anteriores y adecuada ejecución de las obras concluidas o en proceso, autorizadas al fraccionador o promotor solicitante, expedida por la SEPLADE, previa opinión de los municipios en que haya desarrollado algún proyecto. En caso de ser persona moral la solicitante deberá exhibirse la carta de liberación de cada uno de los socios, cuya expedición no deberá exceder de una antigüedad de 6 meses;

VII.- Opinión del Municipio o la SEPLADE, según corresponda; y

VIII.- Propuesta de publicidad, la cual proporcionará información de carácter general respecto del proyecto autorizado, evitando que sea confusa y engañosa para la población. La autorización de promoción y publicidad, no incluye derecho a ejercer actos traslativos de dominio de los lotes, predios o áreas, sino hasta que cuente con la autorización para venta correspondiente; los interesados podrán realizar su promoción de manera general una vez cubiertas las obligaciones fiscales estatales y/o municipales correspondientes.

En caso de no cumplir con lo señalado en el párrafo anterior, el fraccionador o promotor se hará acreedor a las sanciones que establece este Código. Una vez autorizada la publicidad por la SEPLADE o el Municipio, la misma no podrá ser modificada durante su difusión, a no ser que se autorice lo conducente.

Cuando **a consideración** de la SEPLADE o el Municipio o por solicitud del fraccionador o promotor, tomando en cuenta el tipo, características y tamaño del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, dichas instancias consideren que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos que establece este artículo, estos lo indicarán al solicitante por no ser necesarios en el caso específico. La SEPLADE podrá solicitar la opinión del Municipio y viceversa para resolver sobre ese asunto.

ARTÍCULO 368 BIS.- En el caso de condominios verticales, el expediente para integrar el dictamen y ser presentado a la consideración del Consejo Estatal o al Municipio según corresponda, se complementará por parte del promotor, con la siguiente documentación y requisitos:

I.- Designación, aceptación y constancia emitida por el municipio que acredite la vigencia del perito como responsable de la obra;

II.- Los siguientes documentos técnicos:

a).- Factibilidad de agua potable, alcantarillado y saneamiento emitida por dependencia o entidad de carácter municipal respectiva;

b).- Actualización del estudio de impacto urbano, cuando así lo considere la SEPLADE o el Municipio;

c).- Actualización del estudio de impacto vial, únicamente en el supuesto de que se haya solicitado la actualización o complementación del mismo por la SEPLADE o el Municipio;

d).- Actualización del estudio de mecánica de suelos, solo en el escenario de que se haya solicitado la actualización o complementación del mismo por instrucción de la SEPLADE o el Municipio;

ARCHIVO DE ARA CONSULTA

III.- Cédulas condominales correspondientes a todas las unidades privativas y Reglamento de Administración;

IV.- Carta de liberación de cumplimiento de obligaciones anteriores y adecuada ejecución de las obras concluidas o en proceso, autorizadas al fraccionador o promotor solicitante, expedida por la SEPLADE, previa opinión de los municipios en que haya desarrollado algún proyecto. En caso de ser persona moral la solicitante deberá exhibirse la carta de liberación de cada uno de los socios, cuya expedición no deberá exceder de una antigüedad de 6 meses; y

V.- Constancia por escrito de que se ha gestionado o autorizado por la autoridad competente en materia de transporte público, la introducción del servicio de transporte urbano y, en su caso, suburbano, así como la cobertura de las rutas respectivas;

VI.- Opinión del Municipio o la SEPLADE, según corresponda.

VII.- Propuesta de publicidad, la cual proporcionará información de carácter general respecto del proyecto autorizado, evitando que sea confusa y engañosa para la población. La autorización de promoción y publicidad, no incluye derecho a ejercer actos traslativos de dominio de los lotes, predios o áreas, sino hasta que cuente con la autorización para venta correspondiente; los interesados podrán realizar su promoción de manera general una vez cubiertas las obligaciones fiscales estatales y/o municipales correspondientes.

En caso de no cumplir con lo señalado en el párrafo anterior, el fraccionador o promotor se hará acreedor a las sanciones que establece este Código. Una vez autorizada la publicidad por la SEPLADE o el Municipio, la misma no podrá ser modificada durante su difusión, a no ser que se autorice lo conducente.

Cuando a consideración de la SEPLADE o el Municipio o por solicitud del fraccionador o promotor, tomando en cuenta el tipo, características y tamaño del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, dichas instancias consideren que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos que establece este artículo, estas lo indicarán al solicitante por no ser necesarias en el caso específico. La SEPLADE podrá solicitar la opinión del Municipio, por medio de la dirección o área de desarrollo urbano municipal y viceversa para resolver sobre ese asunto.

ARTÍCULO 368 TER.- Una vez autorizado el Condominio Vertical, se deberá presentar lo siguiente:

I. Comprobante del pago de las obligaciones fiscales estatales y municipales, correspondientes a la opinión y la autorización, respectivamente;

II.- Plano de zonificación y usos de suelo autorizado;

III.- Plano y memoria descriptiva de la instalación hidráulica;

IV.- Plano y memoria descriptiva de la instalación sanitaria;

V.- Plano y memoria descriptiva de la instalación pluvial; y

VI. Plano y memoria descriptiva de la instalación eléctrica.

Cuando, por consideración el Municipio y tomando en cuenta el tipo, características y tamaño del Condominio, se considere que no procede la presentación o acreditación de alguno de los requisitos o documentos establecidos en el presente artículo, el Municipio lo indicará al solicitante por no ser necesario en el caso específico. Para ese fin el Municipio podrá solicitar la opinión a la SEPLADE.

ARTÍCULO 372.- …

I.- a la IV.- …

V.- En su caso, el Municipio determinará el equipamiento urbano e infraestructura que se realizará en las áreas de donación o en otro predio municipal, en sustitución de una parte de la superficie **de donación anexando el dictamen que lo justifique y los valores determinados para esos fines, tanto del predio de donación como del equipamiento e infraestructura, de acuerdo a lo establecido en el artículo 334;**

ARCHIVO PARA CONSULTA

VI.- a la VIII.- …

…

ARTÍCULO 387.- El fraccionador o promotor del condominio entregarán firmados a la SEPLADE o el Municipio, según proceda, por el propietario o representante legal, como por el perito responsable de obra, en un plazo máximo de 10 días hábiles, computados a partir del día que se les notificó la resolución favorable, el original y **dos** tantos de los planos del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial autorizado por el Consejo Estatal o el Municipio, lo que corresponde al conjunto, a la lotificación o zonificación, las vialidades y usos de suelo, mismos que deberán estar georreferenciados en coordenadas U.T.M. y en formato DWG conforme a los lineamientos, características y especificaciones que se deriven de este Código y de la autorización respectiva o, en su caso, de la reglamentación municipal, a efecto de que sean debidamente firmados y sellados por las autoridades correspondientes municipales y/o estatales, según sea procedente.

También se deberán de anexar memorias de lotificación tratándose de fraccionamientos y cédulas condominales, el reglamento de administración y la tabla de indivisos, en el caso de condominios.

ARTÍCULO 389.- Una vez firmados y sellados por las autoridades competentes los planos de lotificación o zonificación autorizados del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, la SEPLADE o el Municipio, remitirá copia simple y digitalizada de los planos y de las memorias descriptivas de lotes o predios al **Instituto Registral y Catastral**. Si son condominios, también se deberá remitir el reglamento de administración del condominio y la tabla de indivisos.

…

ARTÍCULO 393.- Los fraccionadores o promotores podrán ceder los derechos y obligaciones respecto de la autorización de un fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, **para lo cual deberá integrar la siguiente documentación**:

a).- Solicitud de autorización firmada por el cedente y el cesionario;

b) Escritura de compraventa del predio o predios correspondientes al Desarrollo, inscrita ante el Instituto Registral y Catastral;

c) Actas constitutivas del cedente o cesionarios en caso de ser persona moral, acreditando su personalidad;

d) Certificado de libertad de gravamen no mayor a un mes de su fecha de expedición;

e) Designación y aceptación del perito responsable de obras, acompañado de la carta de vigencia emitida por el Municipio; y

f) En caso de haber iniciado la ejecución de obras de urbanización, reporte de avance de las obras de urbanización, avalado por el perito responsable de obras.

La cesión de derechos a favor de una tercera persona, podrá hacerse de las etapas de urbanización que no se hubieran municipalizado o entregado a la Asamblea de Condóminos.

ARTÍCULO 398.- Para que la SEPLADE o el Municipio, le expida al fraccionador o promotor la autorización de inicio de obras de urbanización, **éste deberá presentar su solicitud de autorización ante la dependencia correspondiente,** cumplir previamente con las obligaciones que le señala este Código y la autorización respectiva, y además en el expediente correspondiente se deberá acreditar la siguiente documentación:

I.- **Constancia notarial de escrituración de las áreas de donación destinadas para equipamiento urbano, áreas verdes y vías públicas y/o dictamen por el que la autoridad municipal competente autorice la sustitución por infraestructura y equipamiento urbano a que se refiere el artículo 334 de este Código;**

II.- Comprobante de pago de las obligaciones fiscales estatales y municipales **correspondientes**;

III.- a la V.- …

ARCHIVO DE ARA CONSULTA

VI.- . …

a).- a la c).- …

d).- Plano, memoria descriptiva y de cálculo de reutilización de las aguas grises **y/o escurrimientos de aguas pluviales o aprovechamiento de las mismas**;

e).- **Derogado**

f).- a la h).- …

i).- **Derogado**

j).- a la k).- …

VII.- a la IX.- …

ARTÍCULO 400.- …

I.- a la V.- …

VI.- Asistir conjuntamente con las autoridades **estatales** y municipales, así como del perito responsable de las obras de urbanización o edificación, los peritos especializados y del propietario o poseedor legal o de su representante, a la apertura de la bitácora de obra;

VII.- a la XVII.- …

ARTICULO 411.- En la urbanización por etapas, las últimas pueden estar ligadas a la realización diferida de ciertas infraestructuras urbanas que permitan su conexión a las iniciales, sin que dichas obras rebasen el plazo máximo de ejecución, el cual será de 5 años y comprenderá todas las etapas. **En caso de requerir la modificación de etapas, deberá solicitarlo a la SEPLADE o al Municipio**; **de lo contrario la SEPLADE o el Municipio, deberá iniciar un procedimiento de revocación.**

Si el promotor o desarrollador no concluye en **el caso de urbanización inmediata en un plazo de 2 años o en modalidad de urbanización por etapas en un plazo total de 5 años** la ejecución de las obras del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial, deberá solicitar a la SEPLADE o en su caso al Municipio, la renovación del mismo y deberá cumplir con los requisitos de los lineamientos que dicha Dependencia Estatal expida o en su caso el Municipio; **de lo contrario la SEPLADE o el Municipio, deberá iniciar un procedimiento de revocación.**

ARTÍCULO 424.- …

I.- Fianza expedida por la compañía autorizada, con valor del 40% del presupuesto total o por etapas de las obras de urbanización y del equipamiento urbano y la infraestructura complementaria, **misma que deberá ser actualizada anualmente únicamente en cuanto a su vigencia**;

II.- a la III.- …

ARTÍCULO 433.- Una vez concluida la totalidad, una etapa o parcialmente las obras de urbanización, el fraccionador o promotor, solicitará por escrito al Municipio **y la SEPLADE**, el dictamen técnico jurídico de la ejecución de dichas obras total o parcialmente.

…

ARTÍCULO 434.- …

Esos documentos técnicos y jurídicos serán expedidos tomando en cuenta lo dictaminado por las unidades externas de supervisión, los peritos y la documentación del expediente correspondiente **y en su caso** la opinión de las dependencias o entidades municipales correspondientes a un servicio u obra. Instancias que tendrán un plazo máximo de 10 días hábiles para emitir dicha opinión, ya que, en caso de no hacerlo, se considerará que lo dictaminado por la Unidad Externa de Supervisión correspondiente es lo correcto.

ARTÍCULO 435.- El dictamen técnico **jurídico** indicado será generado por el Municipio en **conjunto con la SEPLADE**, debiéndose hacer del conocimiento del fraccionador o del promotor; además en su caso, de la asociación de colonos o de la administración del condominio.

ARCHIVO HISTÓRICO - SOLO CONSULTA

…

ARTÍCULO 447.- Derogado.

ARTÍCULO 448.- …

…

…

I.- a la V.- …

VI.- Escritura de las áreas de donación destinadas para equipamiento urbano, áreas verdes y vías públicas inscritas ante el **Instituto Registral y Catastral**, del fraccionamiento o condominio o, en su caso, de la etapa de urbanización correspondiente.

En el caso de los condominios verticales en proceso de construcción, con una altura superior a los 21 metros o más de 14 departamentos o unidades, deberán contar con reporte de perito avalando un porcentaje mínimo de avance del 50%., así como otorgar al Municipio una garantía en términos del artículo **424** de este Código.

…

…

ARTÍCULO 448 BIS.- La autorización de venta en los condominios constituidos en edificaciones existentes, situados en zonas urbanas consolidadas y servicios básicos urbanos, se expedirá una vez que se cuente con la escritura pública constitutiva e inscrita en el Registro Público de la Propiedad del Estado, así como del Reglamento de Administración correspondiente inscrito en el Registro Público de la Propiedad del Estado.

Si el Condominio es de tipo vertical, comercial o de servicios, también deberá contar con el seguro vigente contra incendios y la Constancia de habitabilidad expedida por el municipio.

ARTÍCULO 450.- El Instituto Registral y Catastral y las oficinas municipales, no realizaran ningún movimiento traslativo de dominio, hasta en tanto no se hubiera expedido la autorización de venta y se les haya notificado por la SEPLADE o el Municipio, según proceda. Lo anterior con excepción de las relativas a las áreas de donación para los Municipios y vías públicas, que no requieren de una autorización de venta. **En caso de incumplimiento de obligaciones por parte de los fraccionadores o promotores la SEPLADE o Municipio solicitarán al Instituto Registral y Catastral de la abstención de movimientos traslativos de dominio de sus predios.**

…

…

…

ARTÍCULO 466.- El conjunto condominal podrá desarrollarse en cotos, clúster o alas **por sub-regímenes de máximo 150** unidades, las que deberán ser diferenciables entre ellas. En los condominios que lo integran deberá garantizarse los servicios, infraestructura y equipamiento de los elementos y construcciones comunes a cada uno de ellos.

ARTÍCULO 512.- En aquellos condominios que cuenten con menos de **10** unidades de propiedad exclusiva o que no requieran de infraestructura, equipamiento urbano, servicios comunes o prestación de servicios básicos urbanos, podrán ser administrados directamente por los condóminos sin necesidad de asamblea general, administrador y comité de propietarios y de vigilancia. Sus decisiones deberán hacerse constar en actas firmadas por la mayoría de ellos.

ARTÍCULO 545.- …

I.- Tratándose de condominios verticales habitacionales y/o con comercio y servicio, se aplicará lo siguiente:

a) Tratándose de condominios verticales habitacionales y/o con comercio y servicio en zonas de crecimiento determinadas en el programa municipal de desarrollo urbano respectivo que se compongan de 50 o más departamentos o viviendas, el promotor donará a favor del Municipio, una

ARCHIVO PARA CONSULTA

superficie de terreno urbanizada, equivalente a 8 metros cuadrados por cada departamento o vivienda; pudiendo acceder a la sustitución al 70 por ciento de áreas de donación por equipamiento urbano e infraestructura conforme al porcentaje a permutar, de acuerdo a lo que demande la zona y determine el dictamen de cobertura de los mismos.

En cuanto al resto de porcentaje a permutar deberá determinar con precisión las obras de urbanización especificas a ejecutarse por el promotor, en las zonas que el municipio determine mediante un dictamen. Para la sustitución se tomará el valor de metro cuadrado al precio de venta, conforme a avalúo comercial de perito valuador certificado que designe el municipio, conforme lo señala este código; y

b) Tratándose de condominios verticales habitacionales y/o con comercio y servicio en zonas urbanas consolidadas, determinadas en el programa municipal de desarrollo urbano respectivo que se compongan de 50 o más departamentos o viviendas, el promotor donará a favor del Municipio, una superficie de terreno urbanizada, equivalente a 5 metros cuadrados por cada departamento o vivienda; el cual podrá sustituirse al 100 por ciento de áreas de donación por equipamiento urbano e infraestructura conforme al porcentaje a permutar, de acuerdo a lo que demande la zona y determine el dictamen de cobertura de los mismos.

En cuanto al resto de porcentaje a permutar deberá determinar con precisión las obras de urbanización especificas a ejecutarse por el promotor, en las zonas donde el municipio determine mediante un dictamen, para la sustitución se tomará el valor de metro cuadrado al precio de venta al mercado, conforme a avalúo comercial de perito valuador certificado que designe el municipio, conforme lo señala este código.

II.- Tratándose de condominios horizontales habitacionales con una superficie superior a los 10,000 metros cuadrados o se compongan de 50 o más predios, viviendas o casas, el promotor donará al Municipio el **12%** de la superficie neta vendible del condominio; pudiendo acceder a la sustitución de áreas de donación que señala este código;

III.- a la V.- …

…

ARTÍCULO 576.- Toda persona que pretenda fusionar o subdividir áreas o predios, deberá presentar solicitud por escrito ante el Municipio, adjuntando **y cumpliendo con los siguientes requisitos**:

I.- a la IX.- …

X.- En caso de aplicar, factibilidades de servicios de agua potable, alcantarillado, saneamiento y electrificación; y

XI.- Las demás que establezca la reglamentación municipal respectiva, atendiendo a la naturaleza y condiciones particulares de la solicitud de fusión o subdivisión.

XII.- Se deroga.

ARTÍCULO 576 BIS.- En los casos de predios rústicos o urbanos de cualquier superficie en los que en el levantamiento topográfico catastral presenten traslapes y/o invasiones, no se podrá llevar a cabo fusiones en tanto no sea aclarada su situación jurídica por autoridad jurisdiccional competente; mientras que, cuando se trate de predios a subdividir; será necesario para su trámite que se manifieste y señale el traslape en el mismo plano y dentro del cuadro de información de la subdivisión en la correspondiente autorización municipal, en conjunto con la opinión de la SEPLADE o su equivalente.

Al presentarse para su inscripción en el Instituto Registral y Catastral del Estado, las Direcciones Generales del Registro Público y del Instituto Catastral, dentro de sus respectivos sistemas; inscribirán los folios reales, claves catastrales, polígonos, lotes o predios que aparezcan con traslapes y/o invasiones con abstención de movimiento y/o anotación marginal que impida registrar cualquier tipo de acto; asimismo la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y del Comercio, registrará la anotación marginal en el predio o predios colindantes con el que se cuente el traslape o invasión, con el fin de dar publicidad de la situación jurídica de estos predios. Dichas

ARCHIVO DE ARA CONSULTA

abstenciones de movimiento y anotaciones marginales no se cancelarán hasta en tanto no se resuelva la situación jurídica por la autoridad jurisdiccional competente, misma que ordenará su cancelación.

Las autoridades administrativas municipales y estatales que hayan autorizado la subdivisión, preverán los mecanismos correspondientes para identificar el estatus del predio subdividido que presente el traslape, hasta en tanto no se resuelva su situación jurídica por la autoridad jurisdiccional competente.

El solicitante de la subdivisión solo tendrá la obligación de otorgar donación al Municipio en las subdivisiones contempladas en el artículo 574 de este Código, así como en su momento, las previstas en el 566 de ese mismo ordenamiento jurídico.

También estará obligado el solicitante a otorgar donación al Municipio, en el supuesto que se determine procedente, en términos de la fracción I del artículo 567 del Código.

ARTÍCULO 577.- …

…

En los casos de solicitudes para la fusión de predios solo procederán cuando sean propiedad de una misma persona o copropietarios y que el uso de suelo sea el mismo para todos los predios que se pretendan fusionar, de conformidad con el programa aplicable y la vocación de uso determinada en la autorización del fraccionamiento, condominio o desarrollo inmobiliario especial en cuestión**; y que no presente traslapes y/o invasiones con predios colindantes.**

TRANSITORIO

ÚNICO. - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Aguascalientes.

Al Ejecutivo para su promulgación y publicación.

Dado en el Salón de Sesiones “Soberana Convención Revolucionaria de Aguascalientes”, a los dieciocho días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

Lo que tenemos el honor de comunicar a usted, para los efectos Constitucionales conducentes.

Aguascalientes, Ags., a 18 de septiembre del año 2025.

ATENTAMENTE
LA MESA DIRECTIVA

HUMBERTO JAVIER MONTERO DE ALBA
DIPUTADO PRESIDENTE

JEDSABEL SÁNCHEZ MONTES
DIPUTADA PRIMERA SECRETARIA

ALEJANDRA PEÑA CURIEL
DIPUTADA SEGUNDA SECRETARIA

En cumplimiento de lo dispuesto por los Artículos 32 párrafo primero, 35, 36, 46 fracción I y 49 párrafo segundo de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes, para su debida publicación y observancia, “Promulgo el presente Decreto en la Residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Aguascalientes, Ags., a 29 de octubre de 2025”.- La Gobernadora del Estado de Aguascalientes, **C. María Teresa Jiménez Esquivel.-** Rúbrica.- El Secretario General de Gobierno, **Mtro. José Antonio Arámbula López.-** Rúbrica.

ARCHIVO DE ARA CONSULTA

ARCHIVO PARA CONSULTA

ÍNDICE:

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER LEGISLATIVO

Pág.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE AGUASCALIENTES:
Decreto Número 261.- Se reforma el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes. 2

CONDICIONES:

"Para su observancia, las Leyes y Decretos deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado y entrarán en vigor al día siguiente de su publicación.- Cuando en la Ley o Decreto se fije la fecha en que debe empezar a regir, su publicación se hará por lo menos tres días antes de aquélla". (Artículo 35 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes).

Este Periódico se publica todos los Lunes.- Precio por suscripción anual $ 1,015.00; número suelto, por ejemplar $ 47.00; número atrasado, por ejemplar $ 60.00.- Publicaciones de avisos o edictos de requerimientos, notificaciones de embargo de las Oficinas Rentísticas del Estado y Municipios, edictos de remate y publicaciones judiciales de esta índole, por cada palabra $ 2.00.- En los avisos, cada cifra se tomará como una palabra.- Suplementos Extraordinarios, por plana $ 840.00.- Publicaciones de balances y estados financieros $ 1,175.00 plana.- Las suscripciones y pagos se harán por adelantado en la Secretaría de Finanzas.

Impreso en los Talleres Gráficos del Estado de Aguascalientes.