

Mérida, Yucatán, a seis de julio de dos mil veintitrés. -----

VISTOS: Para resolver el recurso de revisión interpuesto por el recurrente, mediante el cual impugna la falta de respuesta por parte del Ayuntamiento de Ucú, Yucatán, recaída a la solicitud de acceso a la información marcada con el número de folio **310585923000007**.-----

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha diecisiete de abril de dos mil veintitrés, el ciudadano realizó una solicitud de acceso a la información a la Unidad de Transparencia del Ayuntamiento de Ucú, Yucatán, marcada con el folio 310585923000007, en la cual requirió lo siguiente:

"...INFORMACIÓN QUE ME PERMITA TENER LA CERTEZA DE LA EXISTENCIA Y DEBIDO CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVIDAD EN EL ESTADO DE YUCATÁN PARA FUNCIONAR O REALIZAR OPERACIONES INMOBILIARIAS POR PARTE DE:

1. PROMOTORA KAB CHE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE BAJO LOS FIDEICOMISOS NÚMEROS 2,823,812; Y FIDEICOMISO 3,133,051 CON NÚMEROS DE FOLIO ELECTRÓNICOS 883,095 Y 889,779 RESPECTIVAMENTE. Y SI ESTOS DATOS SON VERÍDICOS POR ESTAR DEBIDAMENTE INSCRITOS EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO O SU EQUIVALENTE.

2. SI PROMOTORA KAB CHE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE HA CUMPLIDO CON LA NORMATIVIDAD DEL ESTADO DE YUCATÁN Y DE LOS MUNICIPIOS DE DZIDZANTÚN Y UCU PARA EL TRÁMITE Y AUTORIZACIÓN Y SI TIENE VIGENTE LOS PERMISOS QUE ASÍ CORRESPONDAN (DE MANERA ENUNCIATIVA MAS NO LIMITATIVA: AUTORIZACIÓN PARA URBANIZAR, FRACCIONAR O LOTIFICAR Y VENTA DE LOTES, CUMPLIMIENTO EN EL ÁMBITO DE MATERIA AMBIENTAL Y USO DE SUELO) PARA EL DESARROLLO INMOBILIARIO DENOMINADO "MARAVENTTO" UBICADO EN EL ÁMBITO TERRITORIAL DEL AYUNTAMIENTO Y/O MUNICIPIO DE UCU, ASÍ COMO, EL DENOMINADO "CAMPOFARO" UBICADO EN EL AYUNTAMIENTO Y/O MUNICIPIO DE DZIDZANTÚN. O BIEN SI A LA FECHA DE ESTA SOLICITUD EXISTEN TRÁMITES PENDIENTES O EN PROCESO DE AUTORIZACIÓN QUE IMPIDAN O LIMITEN LA VENTA DE LOS LOTES DE ALGUNOS DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS ANTERIORMENTE REFERIDOS.

3. DESEO SABER SABER(SIC) LAS CARACTERÍSTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA Y DE SERVICIOS EXISTENTE EN LA ZONA EN DONDE SE REALIZAN O REALIZARÁN LOS DESARROLLOS "MARAVENTTO" Y "CAMPOFARO" (POR EJEMPLO: VIALIDADES CERCANAS, ESCUELAS, CENTROS MÉDICOS, CENTROS COMERCIALES, SERVICIOS DE AGUA POTABLE, ENERGÍA ELÉCTRICA, ALCANTARILLADO, ETC.). ADEMÁS DE LAS CARACTERÍSTICAS QUE LOS AYUNTAMIENTOS Y/O MUNICIPIOS DE "UCU" Y "DZINZANTÚN" AUTORIZARON PARA LOS LOTES DE CADA UNO DE LOS DESARROLLOS (POR EJEMPLO: TIPO DE USO DE SUELO, TIPO Y ANCHO DE CALLES O VIALIDADES, SERVICIOS, ÁREAS VERDES, ÁREAS DE USO COMÚN, AMENIDADES.

4. SABER SI TIENE IDENTIFICADO POR ALGUNA DE LAS ENTIDADES ESTATALES Y/O MUNICIPALES DE ALGÚN INCUMPLIMIENTO NORMATIVO, QUEJA, DEMANDA O EQUIVALENTE DERIVADO DE SUS OPERACIONES COMERCIALES POR PARTE DE ALGUNA DE LAS SIGUIENTES EMPRESAS: "GRUPO URBE" Y "PROMOTORA KAB CHE SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE" O "KAB CHE DESARROLLOS" DERIVADO DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE PROMUEVE, QUE SUGIERA LA NO REALIZACIÓN DE OPERACIONES CON ELLOS POR CONTRAVENIR LEGISLACIÓN Y

NORMATIVIDAD ESTATAL Y MUNICIPAL.”.

SEGUNDO.- En fecha cuatro de mayo del presente año, el recurrente interpuso recurso de revisión contra la falta de respuesta por parte del Ayuntamiento de Ucú, Yucatán, recaída a la solicitud de acceso a la información descrita en el antecedente que precede, señalando sustancialmente lo siguiente:

“ME PERMITO PRESENTAR MI QUEJA POR FALTA DE RESPUESTA A LA SOLICITUD DE INFORMACIÓN YA QUE HA TRANSCURRIDO EL PLAZO CORRESPONDIENTE PARA ELLO. EN LOS TÉRMINOS DE LA LEY FEDERAL DE TRANSPARENCIA Y ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA ASÍ COMO DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE EN LA MATERIA PARA EL ESTADO DE YUCATÁN SOLICITO SE DÉ ATENCIÓN Y RESPUESTA A MI SOLICITUD.”

TERCERO.- Por auto de fecha ocho de mayo del año que transcurre, se designó como Comisionada Ponente a la Maestra, María Gilda Segovia Chab, para la sustanciación y presentación del proyecto de resolución del expediente que nos atañe.

CUARTO.- Mediante acuerdo de fecha diez de mayo del año en curso, se tuvo por presentado al recurrente con el escrito descrito en el antecedente SEGUNDO, a través del cual se advierte su intención de interponer recurso de revisión en contra la falta de respuesta recaída a la solicitud de acceso que nos ocupa, por parte del Ayuntamiento de Ucú, Yucatán; asimismo, toda vez que se cumplieron con los requisitos que establece el artículo 144 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en vigor, resultó procedente de conformidad al diverso 143, fracción VI de la propia norma, aunado a que no se actualizó ninguna de las causales de improcedencia de los medios de impugnación establecidas en el numeral 155 de la referida Ley, se admitió; de igual manera, se dio vista a las partes para efectos que dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación respectiva, rindieran sus alegatos y ofrecieran las pruebas que resultaran pertinentes; y finalmente, se ordenó correr traslado a la autoridad, de medio de impugnación en cita para que estuviere en aptitud de dar contestación al mismo.

QUINTO.- El día veintidós de mayo del año que acontece, se notificó por correo electrónico a través de la Plataforma Nacional de Transparencia y por el Sistema de Comunicación entre Órganos Garantes y Sujetos Obligados (SICOM) al particular y a la autoridad recurrida, respectivamente; el acuerdo señalado en el antecedente CUARTO.

SEXTO.- Por acuerdo de fecha treinta de junio de dos mil veintitrés, en virtud que el término concedido a las partes mediante acuerdo de fecha diez de mayo del propio año, para efectos

que rindieran alegatos feneció, sin que hubieran remitido documento alguno a fin de realizar lo anterior, se declaró precluido el derecho de ambas partes; finalmente, en virtud que ya se contaba con los elementos suficientes para resolver, y atendiendo al estado procesal que guardaba el presente expediente, se decretó el cierre de instrucción del asunto que nos ocupa y se hizo del conocimiento de las partes que previa presentación del proyecto respectivo, el Pleno del Instituto emitiría resolución definitiva dentro del término de diez días hábiles siguientes al de la notificación del escrito en cuestión.

SÉPTIMO.- En fecha cuatro de julio del año en curso, se notificó por correo electrónico a través de la Plataforma Nacional de Transparencia y por el Sistema de Comunicación entre Órganos Garantes y Sujetos Obligados (SICOM) al particular y a la autoridad recurrida, respectivamente, el acuerdo señalado en el antecedente SEXTO.

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Que de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Yucatán, el Instituto Estatal de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales, es un organismo público autónomo, especializado, independiente, imparcial y colegiado, con personalidad jurídica y patrimonio propios, con plena autonomía técnica de gestión, capacidad para decidir sobre el ejercicio de los derechos de acceso a la información y protección de datos personales.

SEGUNDO.- Que el Instituto Estatal de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales, tiene como objeto garantizar y promover el acceso a la información pública que generen y que tengan en su poder las dependencias, entidades y cualquier otro organismo del gobierno estatal y municipal, o los que la legislación reconozca como entidades de interés público, vigilando el cumplimiento de la Ley de la Materia y difundiendo la cultura del acceso a la información pública.

TERCERO.- Que el Pleno, es competente para resolver respecto del recurso de revisión interpuesto contra los actos y resoluciones dictados por los Sujetos Obligados, según lo dispuesto en los artículos 42 fracción II de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

CUARTO.- Del análisis realizado a las constancias que obran en autos del presente expediente, se advirtió que el ciudadano efectuó una solicitud de acceso a la información a la

Unidad de Transparencia del Ayuntamiento de Ucú, Yucatán, registrada en la Plataforma Nacional de Transparencia con el número de folio 310585923000007, en la cual su interés radica en obtener: *"Información que me permita tener la certeza de la existencia y debido cumplimiento de la normatividad en el Estado de Yucatán para funcionar o realizar operaciones inmobiliarias por parte de: 1. Promotora KAB CHE bajo los fideicomisos Números 2,823,812; y Fideicomiso 3,133,051 con números de folio electrónicos 883,095 y 889,779 respectivamente. Y si estos datos son verdicos por estar debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado o su equivalente. 2. Si Promotora KAB CHE Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable ha cumplido con la normatividad del estado de Yucatán y de los municipios de Dzidzantún y Ucu para el trámite y autorización y si tiene vigente los permisos que así correspondan (de manera enunciativa mas no limitativa: autorización para urbanizar, fraccionar o lotificar y venta de lotes, cumplimiento en el ámbito de materia ambiental y uso de suelo) para el desarrollo inmobiliario denominado "MARAVENTTO" ubicado en el ámbito territorial del Ayuntamiento y/o municipio de UCU, así como, el denominado "CAMPOFARO" ubicado en el Ayuntamiento y/o municipio de Dzidzantún. O bien si a la fecha de esta solicitud existen trámites pendientes o en proceso de autorización que impidan o limiten la venta de los lotes de algunos de los desarrollos inmobiliarios anteriormente referidos. 3. Las características de la infraestructura urbana y de servicios existente en la zona en donde se realizan o realizarán los desarrollos "MARAVENTTO" y "CAMPOFARO". Además de las características que los Ayuntamientos y/o municipios de "UCU" y "Dzinzantún" autorizaron para los lotes de cada uno de los desarrollos (por ejemplo: tipo de uso de suelo, tipo y ancho de calles o vialidades, servicios, áreas verdes, áreas de uso común, amenidades. 4. Saber si tiene identificado por alguna de las entidades estatales y/o municipales de algún incumplimiento normativo, queja, demanda o equivalente derivado de sus operaciones comerciales por parte de alguna de las siguientes empresas: "GRUPO URBE" y "Promotora KAB CHE Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable" o "KAB CHE Desarrollos" derivado de los desarrollos inmobiliarios que promueve, que sugiera la no realización de operaciones con ellos por contravenir legislación y normatividad estatal y municipal."*

Al respecto, la parte recurrente, interpuso el recurso de revisión que nos ocupa, manifestando no haber recibido contestación de la solicitud de acceso marcada con el folio número 310585923000007; por lo que, el presente medio de impugnación resultó procedente en términos de la fracción VI del artículo 143 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, que en su parte conducente establece lo siguiente:

"ARTÍCULO 143. EL RECURSO DE REVISIÓN PROCEDERÁ EN CONTRA DE

*...
VI. LA FALTA DE RESPUESTA A UNA SOLICITUD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN DENTRO DE LOS
PLAZOS ESTABLECIDOS EN LA LEY;*

..."

Admitido el presente medio de impugnación, se corrió traslado al Sujeto Obligado, para que dentro del término de siete días hábiles siguientes al de la notificación del referido acuerdo, manifestara lo que a su derecho conviniera, según dispone el artículo 150 fracciones II y III de la Ley General de la Materia; siendo el caso, que dentro del término legal otorgado para tales efectos el Sujeto Obligado no rindió alegatos, ni tampoco pretendió con posterioridad a la solicitud de acceso modificar o revocar el acto reclamado, esto a fin que el recurso de revisión que nos ocupa quedara sin materia de estudio, ya que de las constancias que obran en autos no se advierte alguna que así lo acredite.

Consecuentemente, se estima que en los autos que conforman el expediente al rubro citado, no se encuentran elementos jurídicos suficientes que desvirtúen la existencia del acto reclamado, esto es, la falta de respuesta por parte del Ayuntamiento de Ucú, Yucatán, recaída a la solicitud de acceso que nos ocupa, ni tampoco alguna con la intención de modificar o revocar el acto reclamado.

QUINTO.- Una vez establecida la existencia del acto reclamado, en el presente Considerando se analizará el marco jurídico aplicable, para estar en aptitud de conocer la competencia del área que por sus funciones y atribuciones pudiera tenerla.

Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, prevee:

"ARTÍCULO 1.- LAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY SON DE ORDEN E INTERÉS PÚBLICO Y TIENEN POR OBJETO DICTAR LAS BASES PARA LA CONSTITUCIÓN, URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN EL ESTADO DE YUCATÁN.

...

ARTÍCULO 2.- PARA LOS EFECTOS DE ESTA LEY SE ENTENDERÁ POR:

...

II. ÁREA DE DESTINO: LA PREVISTA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS VIVIENDAS, LA INFRAESTRUCTURA Y EL EQUIPAMIENTO URBANO DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO;

...

IV. DESARROLLADOR INMOBILIARIO: LA PERSONA FÍSICA O MORAL INTERESADA EN LA AUTORIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN DE TERRENOS QUE SE CONSTITUIRAN COMO FRACCIONAMIENTOS O DIVISIÓN DE LOTES;

V. DESARROLLO INMOBILIARIO: EL BIEN INMUEBLE QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS O EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD SE CONSTITUYE COMO FRACCIONAMIENTO O DIVISIÓN DE LOTES;

...

VII. DESTINOS: LOS FINES PÚBLICOS A LOS QUE SE DEDIQUEN ÁREAS O PREDIOS EN LOS QUE SE CONSIDERAN EL EQUIPAMIENTO URBANO Y LA INFRAESTRUCTURA URBANA;

XI. INFRAESTRUCTURA URBANA: LAS EDIFICACIONES, SISTEMAS Y REDES DE CONDUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE BIENES Y SERVICIOS INCLUIDAS EN LAS ÁREAS DE DONACIÓN DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO;

XII. LICENCIA DE USO DE SUELO: EL DOCUMENTO ESCRITO O DIGITAL QUE EMITE LA AUTORIDAD MUNICIPAL MEDIANTE EL CUAL AUTORIZA LA OCUPACIÓN O EMPLEO DE UN TERRENO SIN QUE IMPLIQUE PERMISO DE REALIZAR OBRAS DE CONSTRUCCIÓN NI PRELIMINARES;

XIII. MUNICIPALIZACIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO DE TIPO FRACCIONAMIENTO: EL ACTO FORMAL MEDIANTE EL CUAL EL DESARROLLADOR INMOBILIARIO ENTREGA A LA AUTORIDAD MUNICIPAL LAS OBRAS REALIZADAS EN UN FRACCIONAMIENTO, RELATIVAS A LA INFRAESTRUCTURA, ÁREAS DE DONACIÓN Y VERDES, VIALIDADES Y QUE ÉSTA ACEPTA MEDIANTE DICTAMEN, PREVIA REVISIÓN DE QUE DICHAS OBRAS Y ÁREAS SE ENCUENTRAN ACORDE CON LA AUTORIZACIÓN CORRESPONDIENTE;

ARTÍCULO 3.- SON SUJETOS OBLIGADOS EN ESTA LEY, EL ESTADO Y LOS AYUNTAMIENTOS DENTRO DEL ÁMBITO DE SU COMPETENCIA.

ARTÍCULO 5.- LA APLICACIÓN DE ESTA LEY CORRESPONDE, EN EL ÁMBITO DE SUS RESPECTIVAS COMPETENCIAS, AL PODER EJECUTIVO DEL ESTADO Y LOS AYUNTAMIENTOS, DE CONFORMIDAD CON LO SIGUIENTE:

II. A LOS AYUNTAMIENTOS:

A) EMITIR LOS PERMISOS, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES RELACIONADAS CON LA CONSTITUCIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS PREVISTOS EN ESTA LEY;

B) IMPONER LAS SANCIONES POR INFRACCIONES A LO DISPUESTO POR ESTA LEY, SU REGLAMENTO Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES MUNICIPALES APLICABLES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO;

C) ELABORAR, APROBAR, EJECUTAR, CONTROLAR, MODIFICAR, ACTUALIZAR Y EVALUAR LOS PROGRAMAS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO;

D) CONTROLAR Y VIGILAR EL APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN SUS JURISDICIONES TERRITORIALES; E) EMITIR LAS NORMAS REGLAMENTARIAS DE SU COMPETENCIA, Y

F) LAS DEMÁS QUE SEÑALEN OTRAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

ARTÍCULO 7.- CUANDO ASÍ LO REQUIERAN, LOS MUNICIPIOS, POR CONDUCTO DE SUS AYUNTAMIENTOS, PODRÁN CELEBRAR CONVENIOS CON EL ESTADO, POR MEDIO DEL PODER EJECUTIVO, A EFECTO DE QUE EJERZA POR UN TIEMPO Y EN UNA MATERIA ESPECÍFICA ATRIBUCIONES MUNICIPALES.

LOS AYUNTAMIENTOS DEBERÁN CONSIDERAR EN LOS CONVENIOS QUE CELEBREN, SUS CONDICIONES TERRITORIALES, ADMINISTRATIVAS Y SOCIOECONÓMICAS, ADEMÁS PARA SU FIRMA NECESITARÁN LA APROBACIÓN DEL CABILDO.

ARTÍCULO 9.- LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO ANTERIOR PODRÁN SER:

I. HABITACIONALES: AQUELLOS CUYO USO DE SUELO ES PREDOMINANTEMENTE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA;

II. NO HABITACIONALES: AQUELLOS CUYO USO DE SUELO ES PREDOMINANTE PARA EL COMERCIO, SERVICIOS, INDUSTRIA O AGROPECUARIO.

ARTÍCULO 10.- LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS POR SU UBICACIÓN PODRÁN SER:

I. URBANOS: LOS QUE SE UBICAN DENTRO DE LAS ZONAS URBANIZADAS O COLINDANTES CON ÉSTAS, Y

II. SUBURBANOS: LOS QUE SE UBICAN EN ÁREAS DE RESERVA O NO URBANIZADA.

...
ARTÍCULO 11.- LAS MODALIDADES, REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONSISTENTE EN LA DIVISIÓN DE LOTES, SE SUJETARÁN A LO QUE ESTABLEZCA ESTA LEY, LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, LOS REGLAMENTOS MUNICIPALES, Y A FALTA DE ÉSTOS ÚLTIMOS, EL REGLAMENTO DE ESTA LEY, Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

ARTÍCULO 12.- LA AUTORIDAD ESTATAL O MUNICIPAL COMPETENTE EN MATERIA CATASTRAL, SEGÚN CORRESPONDA, PODRÁ AUTORIZAR LA DIVISIÓN, SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, LOTIFICACIÓN Y RELOTIFICACIÓN DE PREDIOS, SIEMPRE QUE EL INTERESADO CUMPLA CON LOS REQUISITOS SIGUIENTES:

I. PRESENTE EL PROYECTO DEL ACTO QUE PRETENDE REALIZAR;

II. PRESENTE CÉDULA CATASTRAL VIGENTE, Y

III. CUMPLA CON LOS REQUISITOS SEÑALADOS POR LA LEY DEL CATASTRO DEL ESTADO Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

PARA OTORGAR LA AUTORIZACIÓN A QUE SE REFIERE EL PÁRRAFO ANTERIOR, LA AUTORIDAD ESTATAL O MUNICIPAL COMPETENTE DEBERÁ CONSTATAR QUE ESTE TIPO DE DESARROLLO INMOBILIARIO NO INFRINGE LO ESTABLECIDO EN OTRAS NORMAS RELACIONADAS CON EL DESARROLLO URBANO.

...
ARTÍCULO 21.- LAS PERSONAS FÍSICAS O MORALES INTERESADAS EN LA CONSTITUCIÓN DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO DE TIPO FRACCIONAMIENTO, PREVIAMENTE DEBERÁN OBTENER DE LA SECRETARÍA EL DICTAMEN DE FACTIBILIDAD DE QUE DICHO DESARROLLO INMOBILIARIO CUMPLE CON LAS NORMAS EN MATERIA AMBIENTAL.

LAS AUTORIDADES MUNICIPALES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO AUTORIZARÁN LA CONSTITUCIÓN DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO SIEMPRE QUE ÉSTE SE AJUSTE A LO PREVISTO EN ESTA LEY Y EN SU CASO A SU PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

ARTÍCULO 22.- LA CONSTITUCIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS CONSISTE EN LA FORMALIZACIÓN EN ESCRITURA OTORGADA ANTE NOTARIO PÚBLICO, PREVIA LA OBTENCIÓN DE LAS AUTORIZACIONES SEÑALADAS EN ESTA LEY.

ARTÍCULO 23.- LOS REQUISITOS Y EL PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LAS AUTORIZACIONES PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO SE REGISTRARÁN POR LO QUE SEÑALE EL REGLAMENTO DE ESTA LEY O EL REGLAMENTO MUNICIPAL CORRESPONDIENTE Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

...
ARTÍCULO 26.- LA CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO DE TIPO FRACCIONAMIENTO ÚNICAMENTE PODRÁ INICIARSE PREVIA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE Y FACULTARÁ ÚNICAMENTE AL DESARROLLADOR INMOBILIARIO PARA REALIZAR ACTOS QUE CORRESPONDAN AL TIPO DE DESARROLLO INMOBILIARIO AUTORIZADO.



..."

El Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, dispone:

"ARTÍCULO 1. ESTE REGLAMENTO, ES ORDEN E INTERÉS PÚBLICO Y SUS DISPOSICIONES TIENEN POR OBJETO LOGRAR EL CUMPLIMIENTO Y APLICACIÓN DE LA LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN.

ARTÍCULO 2. PARA LOS EFECTOS DE ESTE REGLAMENTO, SON APLICABLES LAS DEFINICIONES CONTENIDAS EN LA LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN Y LAS SIGUIENTES:

...

V. AYUNTAMIENTO: EL GOBIERNO DE CADA UNO DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN;

...

XIII. DIRECCIÓN: LA AUTORIDAD MUNICIPAL EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN;

XIV. DIRECTOR: EL TITULAR DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN;

...

XVI. FACTIBILIDAD URBANA AMBIENTAL: EL DICTAMEN QUE EMITE LA SECRETARÍA, EL CUAL DETERMINA QUE UNA OBRA O ACTIVIDAD ES COMPATIBLE CON EL USO DE SUELO DE LA ZONA DONDE SE PRETENDE REALIZAR;

...

ARTÍCULO 3. PARA EL EJERCICIO DE LOS DERECHOS A QUE SE REFIERE ESTE REGLAMENTO, LOS PLAZOS QUE PREVÉ LA LEY EMPIEZAN A CORRER A PARTIR DE LA FECHA QUE CONSTE EL DOCUMENTO, AUTORIZACIÓN, PERMISO O LICENCIA, SALVO DISPOSICIÓN EN CONTRARIO.

...

ARTÍCULO 4. LA APLICACIÓN DE ESTE REGLAMENTO CORRESPONDE, EN EL ÁMBITO DE LAS COMPETENCIAS QUE DETERMINA EL ARTÍCULO 5 DE LA LEY, A LOS AYUNTAMIENTOS Y AL PODER EJECUTIVO.

...

ARTÍCULO 13. LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS PREVISTOS EN LA LEY, ÚNICAMENTE PODRÁN REALIZARSE PREVIO AL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE AUTORIZACIONES, LICENCIAS O PERMISOS A QUE SE REFIERE LA LEY, ESTE REGLAMENTO Y DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES EN LA MATERIA.

...

ARTÍCULO 41. LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS PREVISTOS EN LA LEY Y EN ESTE REGLAMENTO ÚNICAMENTE PODRÁN SER AUTORIZADOS CUANDO LAS PERSONAS FÍSICAS O MORALES INTERESADAS QUE PROMUEVAN SU CONSTITUCIÓN CUMPLAN CON LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS CORRESPONDIENTES.

...

ARTÍCULO 42. TODA SOLICITUD ANTE LA DIRECCIÓN RELACIONADA CON EL OBJETO DE ESTE REGLAMENTO, DEBERÁ SER SUSCRITA POR EL PROPIETARIO O REPRESENTANTE LEGAL DEBIDAMENTE ACREDITADO E INCLUIR LA FIRMA RESPONSIVA DE UN PROFESIONAL ARQUITECTO, INGENIERO O URBANISTA CON TÍTULO Y CÉDULA PROFESIONAL.

LOS INTERESADOS EN REALIZAR EL PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO DEBERÁN ENTREGAR LA DOCUMENTACIÓN COMPLETA Y CORRECTA RELACIONADA EN

ESTE REGLAMENTO SEGÚN EL CASO Y EFECTUAR EL PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES, ESTABLECIDOS EN LA LEY DE HACIENDA MUNICIPAL VIGENTE.

EL TRÁMITE SE HARÁ DIRECTAMENTE ANTE LA DIRECCIÓN QUIEN EXPEDIRÁ LA RESPUESTA AFIRMATIVA O NEGATIVA, EN LOS PLAZOS INDICADOS EN EL ARTÍCULO 39 DE ESTE REGLAMENTO.

ARTÍCULO 44. LOS INTERESADOS EN OBTENER LA AUTORIZACIÓN DE CONSTITUCIÓN DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO, DEBERÁN ENTREGAR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- I. SOLICITUD DE AUTORIZACIÓN DE CONSTITUCIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO AL TITULAR DE LA DIRECCIÓN;
- II. FACTIBILIDAD URBANO AMBIENTAL EMITIDA POR LA SECRETARÍA,
- III. LICENCIA DE USO DE SUELO EMITIDA POR LA DIRECCIÓN;
- IV. LA RESOLUCIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL, O EL DOCUMENTO QUE DETERMINE LA FACTIBILIDAD URBANA AMBIENTAL EMITIDA POR LA SECRETARÍA O LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES EN EL ÁMBITO DE SUS COMPETENCIAS;
- V. DOCUMENTO EMITIDO POR EL INAH, O CARTA DE LIBERACIÓN PARA LOS CASOS DONDE NO SE REQUIERE SALVAMENTO. EN CASO DE EXISTIR ÁREA DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SE DEBERÁ PRESENTAR EL PLANO DE UBICACIÓN DE ESTA, ACOMPAÑADOS DEL DICTAMEN RESPECTIVO;
- VI. INSTRUMENTO PÚBLICO EN EL QUE CONSTE LA PROPIEDAD DE LOS LOTES;
- VII. CÉDULAS Y CROQUIS CATASTRALES;
- VIII. COPIA DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL AÑO EN CURSO;
- IX. ACTA CONSTITUTIVA EN CASO DE QUE EL SOLICITANTE SEA PERSONA MORAL;
- X. PODER NOTARIAL DEL REPRESENTANTE LEGAL, EN CASO DE QUE EL SOLICITANTE NO SEA EL PROPIETARIO;
- XI. INFORMACIÓN DE SITUACIÓN REGISTRAL DEL PREDIO EMITIDO POR LA DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD;
- XII. FACTIBILIDAD DE ENERGÍA ELÉCTRICA EMITIDA POR LA COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD;
- XIII. FACTIBILIDAD DE DOTACIÓN DE AGUA POTABLE Y SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES EMITIDA POR EL ORGANISMO PRESTADOR DEL SERVICIO EN EL MUNICIPIO;
- XIV. FACTIBILIDAD DE TRANSPORTE EMITIDA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE;
- XV. FACTIBILIDAD DE SEGURIDAD Y TRÁNSITO EMITIDA POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE;
- XVI. FACTIBILIDAD DE DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS, SEÑALADOS EN LA LEY;
- XVII. PLANO DE ÁREAS VERDES APROBADO POR LA SECRETARÍA, INDICANDO: ZONAS DE UBICACIÓN, ESPECIES A UTILIZAR Y DETALLE DE LA ZANJA PARA COLOCACIÓN;
- XVIII. 8 COPIAS DEL PLANO DE LOTIFICACIÓN, INDICANDO:
 - A) LOTIFICACIÓN PROPUESTA;
 - B) CUADRO DE ÁREAS: SUPERFICIE TOTAL, NÚMERO, DIMENSIONES Y SUPERFICIE DE TODOS LOS LOTES, SUPERFICIES DE DESTINO, SUPERFICIE VENDIBLE, PARA EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA URBANA, ENAJENACIÓN A TÍTULO GRATUITO, ÁREAS DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO, MOBILIARIO URBANO, ÁREAS VERDES, CORREDORES BIOLÓGICOS O ÁREAS DE CONSERVACIÓN POR EL CAMBIO DE USO DE SUELO FORESTAL;
 - C) VIALIDADES Y BANQUETAS, INDICANDO SENTIDO DEL TRÁNSITO, ASÍ COMO SECCIONES DE LAS DIFERENTES VÍAS;
 - D) DETALLE DE CHAFLANES, Y
 - E) TABLA DE PORCENTAJES, LOTES Y SUPERFICIES DE LOS USOS DEL SUELO.
- XIX. PLANO DE INTERCONEXIÓN VIAL CON LA TRAZA URBANA;
- XX. ARCHIVO DIGITAL QUE INCLUYA LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEOREFERENCIADO CON CUADRO DE CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE;
- XXI. ARCHIVO DIGITAL GEOREFERENCIADO DEL PROYECTO DE DESARROLLO INMOBILIARIO;

XXII. PLANO TOPOGRÁFICO EN EL CUAL ESTÉN ESTABLECIDAS LAS COORDENADAS DEL PREDIO ASÍ COMO EL CUADRO DE CONSTRUCCIÓN Y ÁREA TOTAL DEL O LOS PREDIOS CON SU ARCHIVO DIGITAL;

XXIII. PROGRAMA DE CONSERVACIÓN DE CENOTES Y CAVERNAS EN SU CASO;

XXIV. MEMORIA DESCRIPTIVA DEL DESARROLLO INMOBILIARIO QUE INCLUYA:

A) TIPO DE DESARROLLO INMOBILIARIO;

B) UBICACIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO;

C) DENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN Y POBLACIÓN;

D) EXTENSIÓN Y FRENTES DE LOTE TIPO;

E) ÁREAS DE CESIÓN A TÍTULO GRATUITO Y SU UBICACIÓN, ANEXANDO LA MEMORIA DE CÁLCULO DE LAS DIMENSIONES DE ESTAS ÁREAS;

F) REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN;

G) VIALIDADES, INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO, SERVICIOS Y

H) USO O DESTINO DEL SUELO, Y

XXV. FORMATO ESTABLECIDO POR LA DIRECCIÓN.

...
ARTÍCULO 55. LA AUTORIZACIÓN DE CONSTITUCIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO DEBERÁ INCLUIR: EL NOMBRE DEL DESARROLLO INMOBILIARIO, LOS DATOS DEL DESARROLLADOR INMOBILIARIO, LA UBICACIÓN, EL NÚMERO DE DICTAMEN CORRESPONDIENTE, LA TABLA DE USOS DEL SUELO, EL NÚMERO DE LOTES Y LOS PORCENTAJES APROBADOS RESPECTO DEL ÁREA BRUTA. ADEMÁS SERÁ NOTIFICADA AL DESARROLLADOR INMOBILIARIO Y SE LE HARÁ ENTREGA DE LA MISMA, JUNTO CON EL DICTAMEN QUE LA AVALA, LOS PLANOS SELLADOS DEL PROYECTO Y EL PROCESO A SEGUIR, MEDIANTE UN ACTA DE RECEPCIÓN QUE FIRMARÁN EL DIRECTOR Y EL DESARROLLADOR INMOBILIARIO.

ARTÍCULO 55. LA AUTORIZACIÓN A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR SERÁ NOTIFICADA A LAS EMPRESAS U ORGANISMOS QUE DEBERÁN PRESTAR LOS SERVICIOS PÚBLICOS EN EL DESARROLLO INMOBILIARIO MOTIVO DE LA AUTORIZACIÓN OTORGADA, ENVIÁNDOLES COPIA DE LA AUTORIZACIÓN Y EL PLANO CORRESPONDIENTE.

...
ARTÍCULO 62. TODOS LOS AYUNTAMIENTOS QUE EMITAN AUTORIZACIONES DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, DEBERÁN INFORMARLO A LA SECRETARÍA, MEDIANTE OFICIO Y UNA COPIA DEL PLANO DE LOTIFICACIÓN AUTORIZADO, EL DICTAMEN DE LA DIRECCIÓN Y EN SU CASO EL DICTAMEN DEL COMITÉ, DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO DÍAS HÁBILES INMEDIATOS A LA AUTORIZACIÓN.

...
ARTÍCULO 64. LOS PROPIETARIOS DE UN LOTE DESTINADO A UN DESARROLLO INMOBILIARIO, ANTES DE INICIAR TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL MISMO, DEBERÁN RECABAR DE LA DIRECCIÓN, EL DOCUMENTO EN EL QUE CONSTE LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA RESPECTO DE LA LICENCIA DE USO DEL SUELO, AUTORIZACIÓN DE CONSTITUCIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN Y CONSTANCIAS RESPECTIVAS.

...
ARTÍCULO 66. PARA EFECTOS DE ESTE REGLAMENTO, LA DIRECCIÓN, OTORGARÁ DOS TIPOS DE DOCUMENTOS DE USO DEL SUELO:

I. LA CONSTANCIA DE FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO Y

II. LA LICENCIA DE USO DEL SUELO.

ARTÍCULO 67. PARA LA EMISIÓN DE LOS DOCUMENTOS MENCIONADOS EN EL ARTÍCULO ANTERIOR, LA DIRECCIÓN SE BASARÁ EN LO ESTABLECIDO EN LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE YUCATÁN Y EN EL PRESENTE REGLAMENTO.

ARTÍCULO 71. LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO, ES EL DOCUMENTO EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN, POR EL CUAL SE AUTORIZA A LOS PROPIETARIOS EJECUTAR LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN QUE SE REQUIERAN EN LOS PREDIOS.

ARTÍCULO 72. EN UN DESARROLLO INMOBILIARIO, PARA EJECUTAR OBRAS O INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA O EN PREDIOS O INMUEBLES DE PROPIEDAD PÚBLICA O PRIVADA, SERÁ NECESARIO OBTENER PREVIAMENTE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN CORRESPONDIENTE.

ARTÍCULO 73. LOS INTERESADOS EN OBTENER LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN PARA UN DESARROLLO INMOBILIARIO, DEBERÁN ENTREGAR LA DOCUMENTACIÓN COMPLETA Y CORRECTA PARA DICHO TRÁMITE, ASÍ COMO EFECTUAR EL PAGO DE LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES, ESTABLECIDOS EN LA LEY DE HACIENDA MUNICIPAL VIGENTE.

ARTÍCULO 75. LOS INTERESADOS EN OBTENER LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO DE VIVIENDAS DE DESARROLLO INMOBILIARIO DEBERÁN ENTREGAR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- I. COPIA DEL TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE PROPIEDAD DEL PREDIO O INMUEBLE, O DOCUMENTO QUE COMPRUEBE LA LEGÍTIMA POSESIÓN;
- II. COPIA DE LA CÉDULA Y CROQUIS CATASTRAL, O PODRÁ SUSTITUIRSE POR EL PLANO DE DIVISIÓN CON FOLIOS CATASTRALES Y NUMERACIÓN OFICIAL AUTORIZADO POR LA DIRECCIÓN DE CATASTRO MUNICIPAL O ESTATAL;
- III. LISTADO DE LOS PREDIOS SOLICITADOS EN EL FORMATO QUE LA DIRECCIÓN DETERMINE;
- IV. COPIA DEL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL DEL AÑO EN CURSO;
- V. COPIA DE LA AUTORIZACIÓN Y DICTAMEN DE LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO;
- VI. DOCUMENTO EMITIDO POR EL INAH, O CARTA DE LIBERACIÓN PARA LOS CASOS DONDE NO SE REQUIERE SALVAMENTO;
- VII. FORMATO DE PRECALIFICACIÓN QUE CUMPLA CON LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS POR LA DIRECCIÓN Y REALIZADO POR UN PROFESIONAL ARQUITECTO, INGENIERO O URBANISTA CON TÍTULO Y CÉDULA PROFESIONAL REGISTRADA ANTE LA DIRECCIÓN DE PROFESIONES DEL ESTADO;
- VIII. 5 COPIAS LEGIBLES Y CLARAS DEL PROYECTO, CON CUADRO DE REFERENCIA INCLUYENDO DATOS DEL PROPIETARIO, UBICACIÓN DE LA OBRA; NOMBRE, FIRMA Y CÉDULA DEL ARQUITECTO, INGENIERO O URBANISTA, CUYO CONTENIDO SEA:
 - A) PLANTA DE LOCALIZACIÓN, UBICANDO EL TERRENO EN LA ZONA CON UN RADIO DE 250.00 M;
 - B) PLANTA DE CONJUNTO ACOTADA, SEÑALANDO LA UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL TERRENO, ASÍ COMO LAS PENDIENTES Y DESCARGAS PLUVIALES;
 - C) PLANTA(S) ARQUITECTÓNICA(S) DE LEVANTAMIENTO DEBIDAMENTE ACOTADAS, EN CASO DE AMPLIACIÓN;
 - D) PLANTA(S) ARQUITECTÓNICA(S) EN ESCALAS 1:50, 1:75, 1:100 O 1:125, DEBIDAMENTE ACOTADAS Y REFERENCIADAS A EJES, INDICANDO LOS NOMBRES DE CADA ESPACIO;
 - E) FACHADAS O ELEVACIONES CON VISTA A LA VÍA PÚBLICA O PRIVADA EN ESCALAS 1:50, 1:75, 1:100 O 1:125 DEBIDAMENTE ACOTADAS;
 - F) 2 CORTES REPRESENTATIVOS QUE CONTENGAN EN ALGUNO DE ELLOS, SECCIONES DE BAÑO(S) Y ESCALERA(S) EN ESCALAS 1:50, 1:75, 1:100 O 1:125 DEBIDAMENTE ACOTADOS Y CON REFERENCIAS DE NIVELES;
 - G) UBICACIÓN DEL SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES APROBADO Y SISTEMA DE ALMACENAMIENTO DE AGUA. LA MEMORIA DE CÁLCULO DEBE PRESENTARSE DE ACUERDO A LO SIGUIENTE:
 - H) DE CÁLCULO ESTRUCTURAL FIRMADA POR UN RESPONSABLE EN SEGURIDAD ESTRUCTURAL REGISTRADO ANTE LA DIRECCIÓN DE PROFESIONES DEL ESTADO;
 - I) DE INSTALACIONES FIRMADA POR UN RESPONSABLE EN INSTALACIONES PARA PROYECTOS DE CONJUNTOS HABITACIONALES Y EDIFICIOS PARA VIVIENDA MULTIFAMILIAR.

- J) DE INSTALACIONES ELECTRO-MECÁNICAS, CONTRA INCENDIOS, GAS, DISPOSITIVOS DE SEGURIDAD Y AQUELLAS PROPIAS Y NECESARIAS PARA EL CORRECTO FUNCIONAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS MULTIFAMILIARES, Y
- IX. COMPROBANTE DE INICIO DEL TRÁMITE DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN, EN EL QUE SE CONTENGA EL FORMATO DE ENTRADA Y PAGO DEL DERECHO CORRESPONDIENTE.

ARTÍCULO 76. LOS DESARROLLADORES INMOBILIARIOS PARA QUE PUEDAN OBTENER DE LA DIRECCIÓN LA CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRAS, DEBERÁN ENTREGAR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- I. COPIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN;
- II. COPIA DE LAS ESCRITURAS DE ENAJENACIÓN A TÍTULO GRATUITO DE LAS ÁREAS DE DESTINO A FAVOR DEL MUNICIPIO;
- III. COPIA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN;
- IV. UNA COPIA DEL PLANO AUTORIZADO;
- IV. LISTADO CON LA DIRECCIÓN DE LOS PREDIOS TERMINADOS, Y
- V. CONSTANCIA DE RECEPCIÓN DEL SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, O CONSTANCIA DE CONEXIÓN A LA RED DE DRENAJE SANITARIO EMITIDO POR LA DEPENDENCIA ENCARGADA DE ESTE, Y
- VI. CONSTANCIA DE RECEPCIÓN DE ARBOLADO URBANO EN CAMELLONES, JARDINES, Y ÁREAS VERDES, EXPEDIDA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE LOS MUNICIPIOS.

...

ARTÍCULO 85. LA SOLICITUD DE URBANIZACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SERÁ PRESENTADA ANTE LA DIRECCIÓN Y DEBERÁ INCLUIR LOS REQUISITOS LISTADOS EN EL ARTÍCULO 89, PREVIAMENTE EL DESARROLLADOR INMOBILIARIO DEBERÁ TRAMITAR LA APROBACIÓN DE PROYECTOS Y LOS PRESUPUESTOS DE URBANIZACIÓN.

...

ARTÍCULO 89. LA SOLICITUD DE LICENCIA DE URBANIZACIÓN DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO CONTENDRÁ POR LO MENOS LA PROGRAMACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA CORRESPONDIENTES AL TIPO DE DESARROLLO INMOBILIARIO, CONSIDERANDO COMO MÍNIMO:

- I. EL SISTEMA DE AGUA POTABLE;
- II. LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA Y ALUMBRADO PÚBLICO;
- III. LA VIALIDAD, GUARNICIONES, BANQUETAS, CALLES Y CICLO VÍAS;
- IV. EL SISTEMA RECOLECTOR DE AGUAS PLUVIALES Y SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS QUE DE ACUERDO A LAS CARACTERÍSTICAS DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SEAN APROBADOS POR LA AUTORIDAD AMBIENTAL COMPETENTE MEDIANTE NORMAS DE CARÁCTER GENERAL;
- V. NOMENCLATURA DE LAS CALLES Y LOTES;
- VI. DETERMINAR LA UBICACIÓN DEL ÁREA VERDE Y JARDINERÍA;
- VII. EL ESTABLECIMIENTO POR PARTE DEL DESARROLLADOR INMOBILIARIO, DE LA GARANTÍA QUE SE OTORGARÁ PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA QUE CORRESPONDA, Y
- VIII. LOS DEMÁS QUE ESTABLEZCAN LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

...

ARTÍCULO 141. LOS INTERESADOS EN REALIZAR LA MUNICIPALIZACIÓN DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO DEBERÁN ENTREGAR LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- I. FORMATO DE SOLICITUD ESTABLECIDO POR LA DIRECCIÓN;
- II. CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA, DE LOS INMUEBLES AUTORIZADOS;

- III. ACTAS DE RECEPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA PARA LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ENERGÍA ELÉCTRICA DE LAS DEPENDENCIAS CORRESPONDIENTES;
- IV. CONSTANCIA DE RECEPCIÓN Y ENTREGA DEL ALUMBRADO PÚBLICO, DRENAJE PLUVIAL Y NOMENCLATURA EMITIDA POR LA DIRECCIÓN;
- V. CONSTANCIA DE RECEPCIÓN Y ENTREGA DE BANQUETAS Y PAVIMENTOS DE LOS ARROYOS VEHICULARES EMITIDAS POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE;
- VI. COMPROBANTE DE ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LOS SERVICIOS QUE SERÁN MUNICIPALIZADOS;
- VII. COPIA DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN;
- VIII. COPIA DE LAS ESCRITURAS DE ENAJENACIÓN A TÍTULO GRATUITO DE LAS ÁREAS DE DESTINO A FAVOR DEL MUNICIPIO;
- IX. CONSTANCIA DE RECEPCIÓN DE ARBOLADO URBANO EN CAMELLONES, JARDINES, Y ÁREAS VERDES, EXPEDIDA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE LOS MUNICIPIOS;
- X. OFICIO EMITIDO POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL CORRESPONDIENTE INDICANDO LA VIGENCIA DE LA FIANZA POR LOS TRABAJOS DE URBANIZACIÓN, Y
- XI. COMPROBANTE DE VENTA DEL 70% DE LOS LOTES Y/O VIVIENDAS DEL ÁREA A MUNICIPALIZAR.

..."

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, contempla:

"...

ARTÍCULO 4.- SON AUTORIDADES ENCARGADAS DE LA APLICACIÓN DE LA PRESENTE LEY EN EL ÁMBITO DE SUS RESPECTIVAS COMPETENCIAS:

...

II.- LOS AYUNTAMIENTOS.

...

ARTÍCULO 6.- SON ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS EN SU JURISDICCIÓN TERRITORIAL:

I.- ELABORAR, APROBAR, EJECUTAR, ADMINISTRAR, CONTROLAR, MODIFICAR Y EVALUAR LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE SU COMPETENCIA Y VIGILAR SU CUMPLIMIENTO.

II.- REGULAR, CONTROLAR Y VIGILAR LAS RESERVAS, USOS Y DESTINOS DE ÁREAS Y PREDIOS EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN.

III.- PARTICIPAR EN LA ADMINISTRACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN, DE LAS RESERVAS TERRITORIALES Y EN EL CONTROL DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

IV.- LA REGULACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LAS ZONAS SUJETAS A CONSERVACIÓN ECOLÓGICA, LOS PARQUES URBANOS Y LOS REFUGIOS MUNICIPALES.

V.- PROMOVER Y PLANEAR EL DESARROLLO EQUILIBRADO DE LAS DIVERSAS COMUNIDADES Y CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO.

VI.- PARTICIPAR EN LA ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE LAS ZONAS CONURBADAS QUE SE PRESENTEN EN EL MUNICIPIO.

VII.- PARTICIPAR EN LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS REGIONALES DE DESARROLLO URBANO DE SU COMPETENCIA.

VIII.- ENVIAR PARA SU INSCRIPCIÓN AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO, LOS PROGRAMAS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO EN LOS TÉRMINOS DEL TÍTULO III DE LA PRESENTE LEY.

IX.- OTORGAR O NEGAR LAS AUTORIZACIONES, LICENCIAS, CONSTANCIAS O PERMISOS DE USO DEL SUELO, DE ACUERDO CON LA PRESENTE LEY, LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y DEMÁS

DISPOSICIONES APLICABLES.

- X.- PARTICIPAR EN LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.
- XI.- PROMOVER ANTE EL CONGRESO DEL ESTADO, LA FUNDACIÓN Y EXTINCIÓN DE CENTROS DE POBLACIÓN.
- XII.- CELEBRAR CON LOS GOBIERNOS FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPALES O CON LOS PARTICULARES, CONVENIOS Y ACUERDOS DE COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN EN APOYO DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.
- XIII.- PROMOVER LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA ELABORACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE SU COMPETENCIA.
- XIV.- REALIZAR LAS ACCIONES NECESARIAS PARA LA PRESERVACIÓN Y EL CONTROL DEL MEDIO AMBIENTE EN EL MUNICIPIO.
- XV.- IMPONER MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES ADMINISTRATIVAS A LOS INFRACTORES DE ESTA LEY, DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE SU COMPETENCIA.
- XVI.- PUBLICAR Y DIFUNDIR LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE SU COMPETENCIA.
- XVII.- EJERCER EL DERECHO DE PREFERENCIA ESTABLECIDO EN ESTA LEY, EN FAVOR DEL MUNICIPIO.
- XVIII.- INSTALAR LOS CONSEJOS MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO.
- XIX.- LAS DEMÁS QUE LE SEÑALE ESTA LEY Y OTRAS DISPOSICIONES LEGALES.
- ..."

La Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, contempla:

“...
ARTÍCULO 2.- EL MUNICIPIO ES EL ORDEN DE GOBIERNO QUE CONSTITUYE LA BASE DE LA DIVISIÓN TERRITORIAL Y DE LA ORGANIZACIÓN POLÍTICA Y ADMINISTRATIVA DEL ESTADO. COMO ORDEN DE GOBIERNO LOCAL, EJERCE LAS FUNCIONES QUE LE SON PROPIAS, PRESTA LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE SU COMPETENCIA Y ORGANIZA A LOS DISTINTOS NÚCLEOS POBLACIONALES QUE POR RAZONES HISTÓRICAS O POR MINISTERIO DE LEY, FUERON CONFORMÁNDOSE EN SU JURISDICCIÓN TERRITORIAL PARA LA GESTIÓN DE SUS INTERESES.

LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN GOZARÁN DE AUTONOMÍA PLENA PARA GOBERNAR Y ADMINISTRAR LOS ASUNTOS PROPIOS, EN LOS TÉRMINOS DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y LA PARTICULAR DEL ESTADO.

ARTÍCULO 20.- LAS ATRIBUCIONES Y FUNCIONES QUE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y LA PARTICULAR DEL ESTADO, LE CONFIEREN AL AYUNTAMIENTO, LAS EJERCERÁ ORIGINARIAMENTE EL CABILDO, COMO ÓRGANO COLEGIADO DE DECISIÓN, ELECTO EN FORMA DIRECTA MEDIANTE EL VOTO POPULAR, CONFORME A LO DISPUESTO POR LA LEGISLACIÓN ELECTORAL DEL ESTADO.

ARTÍCULO 21.- EL AYUNTAMIENTO SE INTEGRA CADA TRES AÑOS Y SE COMPONE POR EL NÚMERO DE REGIDORES QUE EL CONGRESO DEL ESTADO DETERMINE, DE CONFORMIDAD A LA LEGISLACIÓN DEL ESTADO. DE ENTRE ELLOS, UNO SERÁ ELECTO CON EL CARÁCTER DE PRESIDENTE MUNICIPAL Y OTRO, CON EL DE SÍNDICO.

SERÁN PARTE DEL CABILDO, LAS PERSONAS QUE RESULTAREN ELECTAS EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO ANTERIOR, MEDIANTE RESOLUCIÓN FIRME QUE EMITA EL ORGANISMO U ÓRGANO ELECTORAL COMPETENTE Y PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE YUCATÁN.

“...
”

ARTÍCULO 41.- EL AYUNTAMIENTO TIENE LAS ATRIBUCIONES SIGUIENTES, LAS CUALES SERÁN EJERCIDAS POR EL CABILDO:

...

B) DE ADMINISTRACIÓN:

I.- INTERVENIR EN LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA URBANA CONFORME A LA LEY DE LA MATERIA;

II.- PARTICIPAR EN LA CREACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE SUS RESERVAS TERRITORIALES, ASÍ COMO APROBAR LOS PROGRAMAS RELATIVOS;

...

V.- DIVIDIR LA DEMARCACIÓN TERRITORIAL MUNICIPAL PARA EFECTOS ADMINISTRATIVOS;

VI.- REGULAR LA UTILIZACIÓN DEL SUELO, FORMULAR Y APROBAR SU FRACCIONAMIENTO DE CONFORMIDAD CON LOS PLANES MUNICIPALES;

VII.- AUTORIZAR, CONTROLAR Y VIGILAR LA UTILIZACIÓN DEL SUELO, EN EL ÁMBITO DE SU COMPETENCIA, CONFORME A LAS LEYES FEDERALES Y ESTATALES RELATIVAS;

...

XV.- ACORDAR EL DESTINO O USO DE LOS BIENES INMUEBLES MUNICIPALES;

XVI.- EXPEDIR PERMISOS Y LICENCIAS EN EL ÁMBITO EXCLUSIVO DE SU COMPETENCIA;

...

ARTÍCULO 55.- AL PRESIDENTE MUNICIPAL, COMO ÓRGANO EJECUTIVO Y POLÍTICO DEL AYUNTAMIENTO, LE CORRESPONDE:

I.- REPRESENTAR AL AYUNTAMIENTO POLÍTICA Y JURÍDICAMENTE, DELEGAR EN SU CASO, ESTA REPRESENTACIÓN; Y CUANDO SE TRATE DE CUESTIONES FISCALES Y HACENDARIAS, REPRESENTARLO SEPARADA O CONJUNTAMENTE CON EL SÍNDICO;

II.- DIRIGIR EL FUNCIONAMIENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL;

...

XV.- SUSCRIBIR CONJUNTAMENTE CON EL SECRETARIO MUNICIPAL Y A NOMBRE Y POR ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO, TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS NECESARIOS PARA EL DESEMPEÑO DE LOS NEGOCIOS ADMINISTRATIVOS Y LA EFICAZ PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS;

...

ARTÍCULO 61.- SON FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL SECRETARIO:

...

IV.- AUTORIZAR CON SU FIRMA Y RÚBRICA, SEGÚN CORRESPONDA, LAS ACTAS Y DOCUMENTOS; ASÍ COMO EXPEDIR Y AUTORIZAR CON SU FIRMA, LAS CERTIFICACIONES Y DEMÁS DOCUMENTOS OFICIALES;

...

VI.- DAR FE DE LOS ACTOS, Y CERTIFICAR LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS CON EL GOBIERNO Y LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL;

...

VIII.- TENER A SU CARGO EL CUIDADO DEL ARCHIVO MUNICIPAL;

...

XIV.- LAS DEMÁS QUE SEÑALEN LAS LEYES.

...

ARTÍCULO 89.- LOS MUNICIPIOS TENDRÁN A SU CARGO DE MANERA EXCLUSIVA Y EN EL ÁMBITO DE SUS RESPECTIVAS JURISDICIONES, LAS SIGUIENTES FUNCIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS:

I.- AGUA POTABLE, DRENAJE, ALCANTARILLADO, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE AGUAS RESIDUALES;

II.- ALUMBRADO PÚBLICO;

III.- LIMPIA, RECOLECCIÓN, TRASLADO, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN FINAL DE RESIDUOS;

IV.- MERCADOS Y CENTRALES DE ABASTO;

V.- PANTEONES;

VI.- RASTRO;

VII.- CALLES, PARQUES Y JARDINES Y SU EQUIPAMIENTO;

VIII.-SEGURIDAD PÚBLICA, EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 21 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, POLICÍA PREVENTIVA MUNICIPAL Y TRÁNSITO, QUE ESTARÁN AL MANDO DEL PRESIDENTE MUNICIPAL, EN LOS TÉRMINOS DEL REGLAMENTO CORRESPONDIENTE;

IX.- SE DEROGA.

X.- EL CATASTRO, Y

XI.- LA AUTORIZACIÓN DEL USO DEL SUELO Y FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS MERCANTILES.

...

ARTÍCULO 183.- LAS SANCIONES POR INFRACCIONES AL BANDO DE POLICÍA Y GOBIERNO, SERÁN IMPUESTAS POR EL JUEZ CALIFICADOR Y A FALTA DE ÉSTE, POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL. LAS SANCIONES POR INFRACCIÓN A LOS REGLAMENTOS Y DEMÁS DISPOSICIONES DE OBSERVANCIA GENERAL, SERÁN IMPUESTAS POR EL PRESIDENTE MUNICIPAL O POR EL JUEZ CALIFICADOR, SEGÚN SE DETERMINE EN CADA CASO.

ARTÍCULO 184.- SON ÓRGANOS COMPETENTES DE JUSTICIA MUNICIPAL

....

III.-EL PRESIDENTE MUNICIPAL;

IV.-EL JUEZ CALIFICADOR Y

V.- EL JUEZ DE PAZ.

ARTÍCULO 185 - LOS JUECES DE PAZ CONOCERÁN DE LOS JUICIOS DE MENOR CUANTÍA, CONFORME A LA LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL DEL ESTADO Y DEMÁS ORDENAMIENTOS APLICABLES; ASÍ COMO MEDIAR Y CONCILIAR EN LAS CONTROVERSIAS ENTRE LOS PARTICULARES.

ARTÍCULO 186.- CUANDO SE COMETA ALGUNA INFRACCIÓN QUE IMPLIQUE LA DETENCIÓN DEL PRESUNTO INFRACCTOR, ÉSTE SERÁ PUESTO INMEDIATAMENTE A DISPOSICIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE QUIEN DETERMINARÁ LA SANCIÓN CORRESPONDIENTE, EN LOS TÉRMINOS DE ESTA LEY. SI ADEMÁS EXISTIERE LA PROBABLE COMISIÓN DE DELITOS, SE PONDRÁ INMEDIATAMENTE A DISPOSICIÓN DEL MINISTERIO PÚBLICO.

...."

Por su parte, la Ley de Hacienda del Municipio de Ucú, Yucatán, dispone:

"ARTÍCULO 1.- LA PRESENTE LEY ES DE ORDEN PÚBLICO Y TIENE POR OBJETO:

I.- ESTABLECER LAS CONTRIBUCIONES Y DEMÁS INGRESOS QUE PERCIBIRÁ LA HACIENDA PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE UCÚ, YUCATÁN, CONFORME A LA NORMATIVIDAD ESTABLECIDA EN MATERIA RECAUDATORIA DE LA FEDERACIÓN Y DEL ESTADO DE YUCATÁN, PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y FACULTADES MUNICIPALES;

II.- ESTABLECER Y REGULAR LAS OBLIGACIONES Y DERECHOS QUE EN MATERIA ADMINISTRATIVA Y FISCAL MUNICIPAL TENDRÁN LAS AUTORIDADES Y LOS SUJETOS QUE POR DISPOSICIÓN DE ESTA LEY SE ENCUENTREN EN ALGUNA SITUACIÓN GENERADORA DE UNA CONTRIBUCIÓN MUNICIPAL; Y

III.- DETERMINAR LAS REGLAS PARA LA REALIZACIÓN DEL COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES MUNICIPALES Y LAS MULTAS A QUE SE HAGAN ACREEDORES QUIENES INCUMPLAN LAS DISPOSICIONES DE ESTA LEY.

....

ARTÍCULO 2.- EL AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE UCÚ, YUCATÁN, PARA CUBRIR LOS GASTOS DE SU ADMINISTRACIÓN Y DEMÁS OBLIGACIONES A SU CARGO, PERCIBIRÁ, POR CONDUCTO DE SU

RESPECTIVA HACIENDA, LOS INGRESOS POR CONCEPTO DE IMPUESTOS, DERECHOS, CONTRIBUCIONES DE MEJORAS, PRODUCTOS, APROVECHAMIENTOS, PARTICIPACIONES, APORTACIONES E INGRESOS EXTRAORDINARIOS QUE SE ESTABLECEN EN ESTA LEY Y EN LA LEY DE INGRESOS, EN LOS TÉRMINOS DE LO DISPUESTO EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA Y EN LA LEY DE GOBIERNO DE LOS MUNICIPIOS, AMBAS DEL ESTADO DE YUCATÁN.

ARTÍCULO 10.- PARA LOS EFECTOS DE LA PRESENTE LEY, SON AUTORIDADES FISCALES MUNICIPALES:

IV.- EL TESORERO MUNICIPAL;

CORRESPONDE AL TESORERO MUNICIPAL, DETERMINAR, LIQUIDAR Y RECAUDAR LOS INGRESOS MUNICIPALES Y EJERCER, EN SU CASO, LA FACULTAD ECONÓMICO-COACTIVA. ESTAS FACULTADES LAS EJERCERÁ CONJUNTA O SEPARADAMENTE CON LAS AUTORIDADES MENCIONADAS EN ESTE ARTÍCULO, SEGÚN SE TRATE DE RECAUDACIÓN O EJECUCIÓN, RESPECTIVA.

DE LAS LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO

ARTÍCULO 29.- LAS LICENCIAS DE FUNCIONAMIENTO SERÁN EXPEDIDAS POR LA TESORERÍA MUNICIPAL, DE CONFORMIDAD CON LA TABLA DE DERECHOS VIGENTES EN SU CASO. TENDRÁN UNA VIGENCIA QUE INICIARÁ EN LA FECHA DE SU EXPEDICIÓN Y TERMINARÁ EL ÚLTIMO DÍA DEL PERÍODO CONSTITUCIONAL DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL QUE LA EXPIDIÓ.

LAS PERSONAS FÍSICAS O MORALES QUE DEBAN OBTENER LA LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO TENDRÁN QUE ANEXAR A LA SOLICITUD QUE PRESENTARÁN A LA TESORERÍA MUNICIPAL LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:

- A) EL QUE COMPRUEBE FEHACIENTEMENTE QUE ESTÁ AL DÍA EN EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE AL DOMICILIO DONDE SE ENCUENTRA EL COMERCIO, NEGOCIO O ESTABLECIMIENTO EN CASO DE SER PROPIETARIO, EN CASO CONTRARIO, DEBERÁ PRESENTAR EL CONVENIO, CONTRATO U OTRO DOCUMENTO QUE COMPRUEBE LA LEGAL POSESIÓN DEL MISMO;
- B) LICENCIA DE USO DE SUELO;
- C) DETERMINACIÓN SANITARIA, EN SU CASO;
- D) EL RECIBO DE PAGO DEL DERECHO CORRESPONDIENTE, EN SU CASO;
- E) COPIA DEL COMPROBANTE DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES;
- F) COPIA DEL COMPROBANTE DE SU CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN EN SU CASO, Y
- G) AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN EN LOS CASOS PREVISTOS EN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE UCÚ, YUCATÁN.

PARA LA REVALIDACIÓN DE LA LICENCIA MUNICIPAL DE FUNCIONAMIENTO DEBERÁN PRESENTARSE LOS DOCUMENTOS SIGUIENTES:

- A) LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO EXPEDIDA POR LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL INMEDIATA ANTERIOR;
- B) DOCUMENTO QUE COMPRUEBE FEHACIENTEMENTE QUE ESTÁ AL DÍA EN EL PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL CORRESPONDIENTE AL DOMICILIO DONDE SE ENCUENTRA EL COMERCIO, NEGOCIO O ESTABLECIMIENTO EN CASO DE SER PROPIETARIO; EN CASO CONTRARIO, DEBERÁ PRESENTAR EL CONVENIO, CONTRATO U OTRO DOCUMENTO QUE COMPRUEBE LA LEGAL POSESIÓN DEL MISMO;
- C) EL RECIBO DE PAGO DEL DERECHO CORRESPONDIENTE, EN SU CASO;
- D) DETERMINACIÓN SANITARIA, EN SU CASO;
- E) COPIA DEL COMPROBANTE DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES;
- F) COPIA DEL COMPROBANTE DE SU CLAVE ÚNICA DE REGISTRO DE POBLACIÓN EN SU CASO, Y
- G) PARA EL CASO DE REVALIDACIÓN, LOS REQUISITOS DE LOS INCISOS E) Y F) SE PRESENTARÁN SOLO EN CASO DE QUE ESOS DATOS NO ESTÉN REGISTRADOS EN EL PADRÓN MUNICIPAL.

LA LICENCIA CUYA VIGENCIA TERMINE DE MANERA ANTICIPADA DE CONFORMIDAD CON ESTE ARTÍCULO, DEBERÁ SER REVALIDADA DENTRO DE LOS TREINTA DÍAS NATURALES SIGUIENTES A SU VENCIMIENTO.

...

ARTÍCULO 79.- SON SUJETOS OBLIGADOS AL PAGO DE DERECHOS, POR LOS SERVICIOS QUE PRESTA LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO O LA DEPENDENCIA MUNICIPAL QUE REALICE LAS FUNCIONES DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO O CONSTRUCCIONES CUALQUIERA QUE SEA EL NOMBRE QUE SE LE DÉ, LAS PERSONAS FÍSICAS O MORALES QUE SOLICITEN, CUALESQUIERA DE LOS SERVICIOS QUE SE REFIERE ESTE CAPÍTULO.

ARTÍCULO 80.- LOS SUJETOS PAGARÁN LOS DERECHOS POR LOS SERVICIOS QUE SOLICITEN A LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, CONSISTENTES EN:

- A) LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN;
- B) CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA;
- C) LICENCIA PARA REALIZACIÓN DE UNA DEMOLICIÓN;
- D) CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO;
- E) SELLADO DE PLANOS;
- F) LICENCIA PARA HACER CORTES EN BANQUETAS, PAVIMENTO Y GUARNICIONES;
- G) OTORGAMIENTO DE CONSTANCIA A QUE SE REFIERE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD Y CONDOMINIO INMOBILIARIO DEL ESTADO DE YUCATÁN;
- H) CONSTANCIA PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN;
- I) CONSTANCIA DE USO DE SUELO;
- J) CONSTANCIA DE UNIÓN Y DIVISIÓN DE INMUEBLES;
- K) LICENCIA PARA EFECTUAR EXCAVACIONES O PARA LA CONSTRUCCIÓN DE POZOS O ALBERCAS;
- L) LICENCIA PARA CONSTRUIR BARDAS O COLOCAR PISOS;
- M) LICENCIA PARA LA INSTALACIÓN DE ANTENAS PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SISTEMAS DE TELECOMUNICACIÓN VÍA SATÉLITE, TELEFONÍA CELULAR, TELEVISIÓN RESTRINGIDA Y TODAS AQUELLAS QUE REQUIERAN LA LICENCIA CORRESPONDIENTE DE LA SECRETARÍA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES, Y
- N) LICENCIA PARA INSTALAR POSTES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE SISTEMAS DE TELEVISIÓN POR CABLE.

ARTÍCULO 81.- LAS BASES PARA EL COBRO DE LOS DERECHOS MENCIONADOS EN EL ARTÍCULO QUE ANTECEDE, SERÁN:

- A) EL NÚMERO DE METROS LINEALES;
- B) EL NÚMERO DE METROS CUADRADOS;
- C) EL NÚMERO DE METROS CÚBICOS;
- D) EL NÚMERO DE PREDIOS, DEPARTAMENTOS O LOCALES RESULTANTES, O
- E) EL SERVICIO PRESTADO.

ARTÍCULO 82.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPÍTULO, LAS CONSTRUCCIONES SE CLASIFICARÁN EN DOS TIPOS: CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL Y COMERCIAL, Y, CONSTRUCCIÓN INDUSTRIAL. LA CONSTRUCCIÓN HABITACIONAL Y COMERCIAL SON EXCLUSIVAS PARA LA VIVIENDA DE PERSONAS Y PARA AYUDAR EN LAS ACTIVIDADES COTIDIANAS. LA CONSTRUCCIÓN INDUSTRIAL ES EL ARTE O TÉCNICA DE FABRICAR EDIFICIOS E INFRAESTRUCTURAS.

..."

De las disposiciones legales previamente citadas, se concluye lo siguiente:

- Que en el Estado, el Desarrollador Inmobiliario es la persona física o moral interesada en la autorización, construcción y urbanización de terrenos que se constituirán como fraccionamientos o división de lotes.
- Que Desarrollo Inmobiliario es el bien inmueble que por sus características físicas o el régimen de propiedad se constituye como fraccionamiento o división de lotes.
- La autoridad estatal o municipal competente en materia catastral, según corresponda, podrá autorizar la división, subdivisión, fusión, lotificación y relotificación de predios, siempre que el interesado cumpla con los requisitos siguientes: I. presente el proyecto del acto que pretende realizar; II. presente cédula catastral vigente, y III. cumpla con los requisitos señalados por la ley del catastro del estado y demás disposiciones legales aplicables.
- Que la autorización de constitución de un Desarrollo Inmobiliario tendrá una vigencia de tres años a partir de la fecha de expedición.
- **Que al Ayuntamiento, en el ámbito de sus respectivas competencias le corresponde:** a) Emitir los permisos, licencias y autorizaciones relacionadas con la constitución de los desarrollos inmobiliarios previstos en esta Ley; b) Imponer las sanciones por infracciones a lo dispuesto por esta Ley, su Reglamento y demás disposiciones legales municipales aplicables en materia de desarrollo urbano; c) Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, modificar, actualizar y evaluar los programas municipales de desarrollo urbano; d) Controlar y vigilar el aprovechamiento del suelo en sus jurisdicciones territoriales; e) Emitir las normas reglamentarias de su competencia, y f) Las demás que señalen otras disposiciones legales aplicables.
- Que los **desarrollos inmobiliarios** podrán ser: I. **Habitacionales:** aquellos cuyo uso de suelo es predominantemente para la construcción de vivienda, y II. No habitacionales: aquellos cuyo uso de suelo es predominante para el comercio, servicios, industria o agropecuario.
- Que la autoridad municipal competente, podrá autorizar la división, subdivisión, fusión, lotificación y relotificación de predios, siempre que el interesado cumpla con los requisitos siguientes: I. Presente el proyecto del acto que pretende realizar; II. Presente cédula catastral vigente, y III. Cumpla con los requisitos señalados por la Ley del Catastro del Estado y demás disposiciones legales aplicables.
- Que las autoridades municipales en materia de desarrollo urbano, autorizarán la constitución de un Desarrollo Inmobiliario, siempre que éste se ajuste a lo previsto en la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y en su caso a su programa municipal de desarrollo urbano y demás disposiciones legales aplicables.
- Que los requisitos y el procedimiento para obtener las autorizaciones para la constitución

de un Desarrollo Inmobiliario se regirán por lo que señale el Reglamento de la Ley en cuestión o por el reglamento municipal correspondiente y demás disposiciones legales aplicables.

- Que el artículo 2 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, define como: **Ayuntamiento**: al gobierno de cada uno de los Municipios del Estado de Yucatán; **Dirección**: a la autoridad municipal en materia de Desarrollo urbano de los Municipios del Estado de Yucatán, y **Director**: al titular de la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano de los Municipios del Estado de Yucatán.
- Que los interesados en obtener la autorización de constitución de un Desarrollo Inmobiliario, deberán entregar los siguientes documentos: I. Solicitud de autorización de constitución del Desarrollo Inmobiliario al titular de la Dirección; II. Factibilidad Urbano Ambiental emitida por la Secretaría; III. Licencia de Uso de Suelo emitida por la Dirección; IV. La resolución en materia de impacto ambiental, o el documento que determine la Factibilidad Urbana Ambiental emitida por la Secretaría o la Secretaría de Medio ambiente y Recursos Naturales en el ámbito de sus competencias; V. Documento emitido por el INAH, o carta de liberación para los casos donde no se requiere salvamento. En caso de existir área de patrimonio arqueológico se deberá presentar el plano de ubicación de esta, acompañados del dictamen respectivo; VI. Instrumento público en el que conste la propiedad de los lotes; VII. Cédulas y croquis catastrales; VIII. Copia del pago del impuesto predial del año en curso; IX. Acta constitutiva en caso de que el solicitante sea persona moral; X. Poder notarial del Representante legal, en caso de que el solicitante no sea el propietario; XI. Información de situación registral del predio emitido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad; XII. Factibilidad de Energía Eléctrica emitida por la Comisión Federal de Electricidad; XIII. Factibilidad de Dotación de agua potable y sistema de tratamiento de aguas residuales emitida por el organismo prestador del servicio en el municipio; XIV. Factibilidad de Transporte emitida por la autoridad competente; XV. Factibilidad de Seguridad y tránsito emitida por la autoridad municipal competente; XVI. Factibilidad de Dotación de Servicios Públicos, señalados en la Ley; XVII. Plano de áreas verdes aprobado por la Secretaría, indicando: zonas de ubicación, especies a utilizar y detalle de la zanja para colocación; XVIII. 8 copias del plano de lotificación, indicando: a) Lotificación propuesta; b) Cuadro de Áreas: superficie total, número, dimensiones y superficie de todos los lotes, superficies de Destino, superficie vendible, para Equipamiento e Infraestructura Urbana, enajenación a título gratuito, Áreas de patrimonio arqueológico, mobiliario urbano, Áreas verdes, corredores biológicos o áreas de conservación por el cambio de uso de suelo forestal; c) Vialidades y banquetas, indicando sentido del tránsito, así como secciones de las diferentes vías; d) Detalle de chaflanes, y

- e) *Tabla de porcentajes, lotes y superficies de los usos del suelo. XIX. Plano de interconexión vial con la traza urbana; XX. Archivo digital que incluya levantamiento topográfico georeferenciado con cuadro de construcción correspondiente; XXI. Archivo digital georeferenciado del proyecto de desarrollo inmobiliario; XXII. Plano Topográfico en el cual estén establecidas las coordenadas del predio, así como el cuadro de construcción y Área total del o los predios con su archivo digital; XXIII. Programa de conservación de Cenotes y Cavernas en su caso; XXIV. Memoria Descriptiva del Desarrollo Inmobiliario que incluya: a) Tipo de Desarrollo Inmobiliario; b) Ubicación del Desarrollo Inmobiliario; c) Densidad de construcción y población; d) Extensión y frentes de lote tipo; e) Áreas de cesión a título gratuito y su ubicación, anexando la memoria de cálculo de las dimensiones de estas áreas; f) Requisitos de construcción; g) Vialidades, infraestructura, equipamiento, servicios y h) uso o destino del suelo, y XXV. Formato establecido por la Dirección.*
- Que los propietarios de un lote destinado a un Desarrollo Inmobiliario, antes de iniciar trabajos de construcción en el mismo, deberán recabar de la Dirección, el documento en el que conste la resolución administrativa respecto de la **licencia de uso del suelo, autorización de constitución del Desarrollo Inmobiliario, licencia de construcción y constancias respectivas.**
 - Que los Ayuntamientos, otorgarán dos tipos de documentos de uso del suelo: I. La Constancia de Factibilidad de Uso del Suelo, y II. La Licencia de Uso de Suelo.
 - Que la **Licencia de Construcción de un Desarrollo inmobiliario**, es el documento expedido por la Dirección, por el cual se autoriza a los propietarios ejecutar los trabajos de construcción que se requieran en los predios.
 - Que los interesados en obtener la **licencia de construcción de un conjunto de viviendas de desarrollo inmobiliario**, deberán entregar los siguientes documentos: I. Copia del testimonio de la escritura pública de propiedad del predio o inmueble, o documento que compruebe la legítima posesión; II. Copia de la cédula y croquis Catastral, o podrá sustituirse por el plano de división con folios catastrales y numeración oficial autorizada por la Dirección de Catastro Municipal o Estatal; III. Listado de los predios solicitados en el formato que la Dirección determine; IV. Copia del pago del impuesto predial del año en curso; V. Copia de la autorización y dictamen de la autorización del fraccionamiento; VI. Documento emitido por el INAH, o carta de liberación para los casos donde no se requiere salvamento; VII. Formato de precalificación que cumpla con los términos establecidos por la Dirección y realizado por un profesional arquitecto, ingeniero o urbanista con título y cédula profesional registrada ante la Dirección de Profesiones del Estado; VIII. 5 copias legibles y claras del proyecto,

con cuadro de referencia incluyendo datos del propietario, ubicación de la obra; nombre, firma y cédula del arquitecto, ingeniero o urbanista, cuyo contenido sea: a) Planta de localización, ubicando el terreno en la zona con un radio de 250.00 m; b) Planta de conjunto acotada, señalando la ubicación de la construcción en el terreno, así como las pendientes y descargas pluviales; c) Planta(s) arquitectónica(s) de levantamiento debidamente acotadas, en caso de ampliación; d) Planta(s) arquitectónica(s) en escalas 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125, debidamente acotadas y referenciadas a ejes, indicando los nombres de cada espacio; e) Fachadas o elevaciones con vista a la vía pública o privada en escalas 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125 debidamente acotadas; f) 2 cortes representativos que contengan en alguno de ellos, secciones de baño(s) y escalera(s) en escalas 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125 debidamente acotados y con referencias de niveles; g) Ubicación del sistema de tratamiento de aguas residuales aprobado y sistema de almacenamiento de agua. La memoria de cálculo debe presentarse de acuerdo a lo siguiente: h) De cálculo estructural firmada por un responsable en seguridad estructural registrado ante la Dirección de Profesiones del Estado; i) De instalaciones firmada por un responsable en instalaciones para proyectos de conjuntos habitacionales y edificios para vivienda multifamiliar. j) De instalaciones electro-mecánicas, contra incendios, gas, dispositivos de seguridad y aquellas propias y necesarias para el correcto funcionamiento de la construcción de edificios multifamiliares, y IX. Comprobante de inicio del trámite de la licencia de urbanización, en el que se contenga el formato de entrada y pago del derecho correspondiente.

- Que el Municipio es el orden de gobierno que constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado que, como orden de gobierno local, ejerce las funciones que le son propias, presta los servicios públicos de su competencia y organiza a los distintos núcleos poblacionales que por razones históricas o por ministerio de ley, fueron conformándose en su jurisdicción territorial para la gestión de sus intereses.
- Que entre las atribuciones de administración del Ayuntamiento, se encuentran: intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana conforme a la ley de la materia; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales, así como aprobar los programas relativos; dividir la demarcación territorial municipal para efectos administrativos; regular la utilización del suelo, formular y aprobar su fraccionamiento de conformidad con los planes municipales; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, conforme a las leyes federales y estatales relativas; acordar el destino o uso de los bienes inmuebles municipales; y expedir permisos y licencias en el ámbito exclusivo de su competencia, entre otras.

- Que entre los Regidores que integran el Ayuntamiento y forman parte del Cabildo, se encuentra el Presidente Municipal, al cual, como Órgano Ejecutivo y Político del Ayuntamiento, le corresponde representarlo legalmente y dirigir el funcionamiento de la Administración Pública Municipal, y suscribir conjuntamente con el Secretario Municipal y a nombre y por acuerdo del ayuntamiento, todos los actos y contratos necesarios para el desempeño de los negocios administrativos y la eficaz prestación de los servicios públicos; asimismo, entre sus obligaciones se encarga de presidir y dirigir las sesiones de cabildo.
- Que entre las facultades y obligaciones del Secretario Municipal, se encuentran, el autorizar con su firma y rúbrica, según corresponda, las actas y documentos; así como expedir y autorizar con su firma, las certificaciones y demás documentos oficiales; dar fe de los actos, y certificar los documentos relacionados con el gobierno y la administración municipal; tener a su cargo el cuidado del archivo municipal, y las demás que señalen las leyes.
- Que de conformidad a la Ley de Hacienda del Municipio de Ucú, Yucatán, al Tesorero Municipal, le corresponde determinar, liquidar y recaudar los ingresos municipales y ejercer, en su caso, la facultad económico-coactiva; asimismo, es quien expide las licencias de funcionamiento municipales, de conformidad con la tabla de derechos vigentes, en su caso.
- Que a la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dependencia Municipal que realice las funciones de regulación de uso del suelo o construcciones cualquiera que sea el nombre que se le dé, se les pagará por las personas físicas o morales los derechos correspondientes, por los siguientes servicios: a) *Licencia de construcción*; b) *Constancia de terminación de obra*; c) *Licencia para realización de una demolición*; d) *Constancia de Alineamiento*; e) *Sellado de planos*; f) *Licencia para hacer cortes en banquetas, pavimento y guarniciones*; g) *Otorgamiento de constancia a que se refiere la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán*; h) *Constancia para obras de urbanización*; i) *Constancia de uso de suelo*; j) *Constancia de unión y división de inmuebles*; k) *Licencia para efectuar excavaciones o para la construcción de pozos o albercas*; l) *Licencia para construir bardas o colocar pisos*; m) *Licencia para la instalación de antenas para el funcionamiento de sistemas de telecomunicación vía satélite, telefonía celular, televisión restringida y todas aquellas que requieran la licencia correspondiente de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes*; y n) *Licencia para instalar postes para el funcionamiento de sistemas de televisión por cable*.
- Que entre las **autoridades competentes de justicia municipal**, está: el Presidente Municipal, el Juez Calificador, y el Juez de Paz; siendo que, el segundo de los

mencionados, impondrá las sanciones por infracciones al Bando de Policía y Gobierno, y a falta de éste, por el Presidente Municipal; y las sanciones por infracción a los reglamentos y demás disposiciones de observancia general, serán impuestas por el Presidente Municipal o por el juez calificador, según se determine en cada caso; y los últimos, conocerán de los juicios de menor cuantía, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado y demás ordenamientos aplicables; así como mediar y conciliar en las controversias entre los particulares. En los casos, que existiere la probable comisión de delitos, se pondrá inmediatamente a disposición del Ministerio Público.

En mérito de lo anterior, y toda vez que la intención de la particular, es conocer: *“Información que me permita tener la certeza de la existencia y debido cumplimiento de la normatividad en el Estado de Yucatán para funcionar o realizar operaciones inmobiliarias por parte de: 1. Promotora KAB CHE bajo los fideicomisos Números 2,823,812; y Fideicomiso 3,133,051 con números de folio electrónicos 883,095 y 889,779 respectivamente. Y si estos datos son verídicos por estar debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado o su equivalente. 2. Si Promotora KAB CHE Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable ha cumplido con la normatividad del estado de Yucatán y de los municipios de Dzidzantún y Ucu para el trámite y autorización y si tiene vigente los permisos que así correspondan (de manera enunciativa mas no limitativa: autorización para urbanizar, fraccionar o lotificar y venta de lotes, cumplimiento en el ámbito de materia ambiental y uso de suelo) para el desarrollo inmobiliario denominado "MARAVENTTO" ubicado en el ámbito territorial del Ayuntamiento y/o municipio de UCU, así como, el denominado "CAMPOFARO" ubicado en el Ayuntamiento y/o municipio de Dzidzantún. O bien si a la fecha de esta solicitud existen trámites pendientes o en proceso de autorización que impidan o limiten la venta de los lotes de algunos de los desarrollos inmobiliarios anteriormente referidos. 3. Las características de la infraestructura urbana y de servicios existente en la zona en donde se realizan o realizarán los desarrollos "MARAVENTTO" y "CAMPOFARO". Además de las características que los Ayuntamientos y/o municipios de "UCU" y "Dzinzantún" autorizaron para los lotes de cada uno de los desarrollos (por ejemplo: tipo de uso de suelo, tipo y ancho de calles o vialidades, servicios, áreas verdes, áreas de uso común, amenidades. 4. Saber si tiene identificado por alguna de las entidades estatales y/o municipales de algún incumplimiento normativo, queja, demanda o equivalente derivado de sus operaciones comerciales por parte de alguna de las siguientes empresas: "GRUPO URBE" y "Promotora KAB CHE Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable" o "KAB CHE Desarrollos" derivado de los desarrollos inmobiliarios que promueve, que sugiera la no realización de operaciones con ellos por contravenir legislación y normatividad estatal y municipal.”*, resulta incuestionable que las áreas que

resultan competentes para poseerla en sus archivos son: el **Secretario Municipal**, toda vez que, suscribe conjuntamente con el Presidente Municipal y a nombre y por acuerdo del Ayuntamiento, todos los actos y contratos necesarios para el desempeño de los negocios administrativos y la eficaz prestación de los servicios públicos, así como autorizar con su firma y rúbrica, según corresponda, las actas y documentos; así como expedir y autorizar con su firma, las certificaciones y demás documentos oficiales; dar fe de los actos, y certificar los documentos relacionados con el gobierno y la administración municipal; tener a su cargo el cuidado del archivo municipal, y las demás que señalen las leyes; el **Tesorero Municipal**, en razón que, le corresponde determinar, liquidar y recaudar los ingresos municipales y ejercer, en su caso, la facultad económico-coactiva; asimismo, es quien expide las licencias de funcionamiento municipales, de conformidad con la tabla de derechos vigentes, en su caso; la **Dirección de Desarrollo Urbano o la Dependencia Municipal que realice las funciones de regulación de uso del suelo o construcciones cualquiera que sea el nombre que se le dé**, pues es a quien las personas físicas o morales le pagarán los derechos correspondientes, por los siguientes servicios: a) *Licencia de construcción*; b) *Constancia de terminación de obra*; c) *Licencia para realización de una demolición*; d) *Constancia de Alineamiento*; e) *Sellado de planos*; f) *Licencia para hacer cortes en banquetas, pavimento y guarniciones*; g) *Otorgamiento de constancia a que se refiere la Ley Sobre el Régimen de Propiedad y Condominio Inmobiliario del Estado de Yucatán*; h) *Constancia para obras de urbanización*; i) *Constancia de uso de suelo*; j) *Constancia de unión y división de inmuebles*; k) *Licencia para efectuar excavaciones o para la construcción de pozos o albercas*; l) *Licencia para construir bardas o colocar pisos*; m) *Licencia para la instalación de antenas para el funcionamiento de sistemas de telecomunicación vía satélite, telefonía celular, televisión restringida y todas aquellas que requieran la licencia correspondiente de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes*, y n) *Licencia para instalar postes para el funcionamiento de sistemas de televisión por cable*; y las **autoridades competentes de justicia municipal**, según sea el caso, por las sanciones por infracciones al Bando de Policía y Gobierno; las sanciones por infracción a los reglamentos y demás disposiciones de observancia general, y de los juicios de menor cuantía, conforme a la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado y demás ordenamientos aplicables; así como mediar y conciliar en las controversias entre los particulares; **por lo tanto, resulta incuestionable que son las área competentes para conocer de la información solicitada, y pronunciarse sobre la existencia o inexistencia en sus archivos.**

SEXTO.- Establecida la competencia de las áreas para poseer la información solicitada, en el presente apartado, se abordará el estudio de la procedencia del agravo vertido por el particular, consistente en la falta de respuesta a la solicitud de acceso a la información, dentro

de los plazos establecidos en la Ley estatal de la materia.

Al respecto, resulta necesario destacar que el particular, al interponer su recurso de revisión, señaló que no se dio contestación a la información solicitada en el término establecido para tal efecto.

En ese sentido, cobra relevancia traer a colación lo dispuesto en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Yucatán, la cual prevé lo siguiente:

“ARTÍCULO 59. OBJETO

LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA ES EL ÓRGANO INTERNO DEL SUJETO OBLIGADO ENCARGADO DE LA ATENCIÓN AL PÚBLICO EN MATERIA DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA, Y EL VÍNCULO ENTRE EL SUJETO OBLIGADO Y LOS SOLICITANTES, ADEMÁS TENDRÁ LA RESPONSABILIDAD DE RECIBIR Y DAR TRÁMITE A LAS SOLICITUDES DE ACCESO A LA INFORMACIÓN Y REALIZAR LAS GESTIONES NECESARIAS A FIN DE CUMPLIR CON LAS OBLIGACIONES DE TRANSPARENCIA ESTABLECIDAS EN ESTA LEY.

ARTÍCULO 79. ACCESO A LA INFORMACIÓN

CUALQUIER PERSONA, DIRECTAMENTE O A TRAVÉS DE SU REPRESENTANTE, PODRÁ EJERCER SU DERECHO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN, SIN QUE ACREDITE INTERÉS ALGUNO O JUSTIFIQUE SU UTILIZACIÓN, MEDIANTE LA PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD RESPECTIVA, A TRAVÉS DEL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL TÍTULO SÉPTIMO DE LA LEY GENERAL.

NO OBSTANTE LO ANTERIOR, SE ENTENDERÁ QUE EL PLAZO PREVISTO EN EL PÁRRAFO PRIMERO DEL ARTÍCULO 132 DE LA LEY GENERAL, PARA DAR RESPUESTA A LA SOLICITUD DE ACCESO, NO PODRÁ EXCEDER DE DIEZ DÍAS HÁBILES.

...”

Así también lo establecido en la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, la cual dispone lo siguiente:

“ARTÍCULO 125. CUANDO EL PARTICULAR PRESENTE SU SOLICITUD POR MEDIOS ELECTRÓNICOS A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA NACIONAL, SE ENTENDERÁ QUE ACEPTA QUE LAS NOTIFICACIONES LE SEAN EFECTUADAS POR DICHO SISTEMA, SALVO QUE SEÑALE UN MEDIO DISTINTO PARA EFECTOS DE LAS NOTIFICACIONES.

EN EL CASO DE SOLICITUDES RECIBIDAS EN OTROS MEDIOS, EN LAS QUE LOS SOLICITANTES NO PROPORCIONEN UN DOMICILIO O MEDIO PARA RECIBIR LA INFORMACIÓN O, EN SU DEFECTO, NO HAYA SIDO POSIBLE PRACTICAR LA NOTIFICACIÓN, SE NOTIFICARÁ POR ESTRADOS EN LA OFICINA DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA.

ARTÍCULO 126. LOS TÉRMINOS DE TODAS LAS NOTIFICACIONES PREVISTAS EN ESTA LEY, EMPEZARÁN A CORRER AL DÍA SIGUIENTE AL QUE SE PRACTIQUEN.

...”

De lo anterior, se tiene que las unidades de transparencia de los sujetos obligados deberán garantizar las medidas y condiciones de accesibilidad para que toda persona pueda ejercer el derecho de acceso a la información, mediante solicitudes de información.

En ese sentido, cualquier persona por sí o por medio de su representante podrá presentar una solicitud de acceso a la información ante la Unidad de Transparencia, por conducto de la Plataforma Nacional de Transparencia, en la oficina u oficinas designadas para ello, vía correo electrónico, en el entendido que si la solicitud es presentada por medios electrónicos a través de la Plataforma Nacional de Transparencia, se entenderá que el solicitante acepta que las notificaciones le sean efectuadas por dicho sistema, salvo que señalare un medio distinto para efectos de las notificaciones.

Asimismo, se dispone que el plazo para dar respuesta a las solicitudes de acceso no podrá exceder de diez días hábiles, contados a partir del día siguiente hábil a la presentación de aquella.

En tales condiciones, se desprende que el Sujeto Obligado no dio respuesta a la solicitud de acceso que nos ocupa dentro del término de diez días hábiles, como lo prevé el artículo 79 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Yucatán, en consecuencia acreditándose la existencia del acto reclamado, aunado a que tampoco pretendió con posterioridad a la solicitud de acceso modificar o revocar el acto reclamado, esto a fin que el recurso de revisión al rubro citado quedara sin materia, ya que de las constancias que obran en autos no se advierte alguna que así lo acredite.

Derivado de lo anterior, es posible aseverar que el Sujeto Obligado no observó los preceptos previstos en la Ley estatal de la materia, para dar atención a la solicitud de acceso del particular.

Así las cosas, el Cuerpo Colegiado de este Organismo Autónomo estima fundado el agravio vertido por el particular, y en consecuencia, **se considera procedente revocar la falta de respuesta por parte del Sujeto Obligado, recaída a la solicitud de acceso que diere motivo al presente medio de impugnación.**

Por todo lo anterior, se **INSTA** al Ayuntamiento de Ucú, Yucatán, a efecto que en atención a las solicitudes de información que le sean formuladas, emita la respuesta que en derecho corresponda, de conformidad con los plazos legales establecidos dentro de la Ley de

la materia.

SÉPTIMO.- En virtud que el Sujeto Obligado no dio respuesta a la solicitud de acceso que nos ocupa en el plazo establecido para ello, el artículo 154 de la Ley General en cita, establece que en los casos que los organismos garantes determinen durante la sustanciación del recurso de revisión que pudo haberse incurrido en una probable responsabilidad por el incumplimiento a las obligaciones previstas en la Ley, deberán hacerlo del conocimiento del Órgano Interno de Control o de la instancia competente para que éste acuerde lo conducente, según sea el caso, lo establecido en el procedimiento de responsabilidad respectivo; toda vez, que el ordinal 206, en su fracción I, de la norma ya aludida dispone que un incumplimiento a la Ley es la falta de respuesta a las solicitudes de información en los plazos señalados en la normatividad aplicable, por lo que, **se determina que resulta procedente dar vista al Órgano Interno de Control del Ayuntamiento de Ucú, Yucatán, y en caso de no existir, al Síndico del propio Ayuntamiento, de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 210 de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, a fin que éste acuerde lo previsto, en su caso, el procedimiento de responsabilidad respectivo, en atención a la falta referida previamente.**

OCTAVO.- En mérito de todo lo expuesto, **se Revoca la falta de respuesta por parte del Ayuntamiento de Ucú, Yucatán,** recaída a la solicitud de información marcada con el número de folio 310585923000007, para efectos que, a través de la Unidad de Transparencia realice lo siguiente:

- I.- **Requiera al Secretario Municipal, al Tesorero Municipal, a la Dirección de Desarrollo Urbano o la Dependencia Municipal que realice las funciones de regulación de uso del suelo o construcciones cualquiera que sea el nombre que se le dé, y a las autoridades competentes de justicia municipal que corresponda,** a fin que atendiendo a sus facultades y atribuciones, realicen la búsqueda exhaustiva de la información inherente a: *"Información que me permita tener la certeza de la existencia y debido cumplimiento de la normatividad en el Estado de Yucatán para funcionar o realizar operaciones inmobiliarias por parte de: 1. Promotora KAB CHE bajo los fideicomisos Números 2,823,812; y Fideicomiso 3,133,051 con números de folio electrónicos 883,095 y 889,779 respectivamente. Y si estos datos son verídicos por estar debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad del Estado o su equivalente. 2. Si Promotora KAB CHE Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable ha cumplido con la normatividad del estado de Yucatán y de los municipios de Dzidzantún y Ucu para el trámite y autorización y si tiene vigente los permisos que así correspondan*

(de manera enunciativa mas no limitativa: autorización para urbanizar, fraccionar o lotificar y venta de lotes, cumplimiento en el ámbito de materia ambiental y uso de suelo) para el desarrollo inmobiliario denominado "MARAVENTTO" ubicado en el ámbito territorial del Ayuntamiento y/o municipio de UCÚ, así como, el denominado "CAMPOFARO" ubicado en el Ayuntamiento y/o municipio de Dzidzantún. O bien si a la fecha de esta solicitud existen trámites pendientes o en proceso de autorización que impidan o limiten la venta de los lotes de algunos de los desarrollos inmobiliarios anteriormente referidos. 3. Las características de la infraestructura urbana y de servicios existente en la zona en donde se realizan o realizarán los desarrollos "MARAVENTTO" y "CAMPOFARO". Además de las características que los Ayuntamientos y/o municipios de "UCÚ" y "Dzinzantún" autorizaron para los lotes de cada uno de los desarrollos (por ejemplo: tipo de uso de suelo, tipo y ancho de calles o vialidades, servicios, áreas verdes, áreas de uso común, amenidades. 4. Saber si tiene identificado por alguna de las entidades estatales y/o municipales de algún incumplimiento normativo, queja, demanda o equivalente derivado de sus operaciones comerciales por parte de alguna de las siguientes empresas: "GRUPO URBE" y "Promotora KAB CHE Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable" o "KAB CHE Desarrollos" derivado de los desarrollos inmobiliarios que promueve, que sugiera la no realización de operaciones con ellos por contravenir legislación y normatividad estatal y municipal.", y la entreguen, en la modalidad peticionada; o bien, de proceder a declarar la inexistencia de la información, funden y motiven la misma adecuadamente, remitiéndola al Comité de Transparencia, a fin que éste cumpla con lo previsto en los artículos 138 y 139 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como el Criterio 02/2018, emitido por el Instituto Estatal de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales; o en su caso, la incompetencia del Sujeto Obligado en términos de lo dispuesto en el numeral 136 de la Ley General en cita, así como el Criterio Criterio 03/2018 emitido por el Pleno de este Instituto.

- II.- **Ponga** a disposición del ciudadano las documentales que le hubiere remitido el área o áreas señaladas en el numeral que precede en las que entregue la información solicitada, o bien, las que se hubieren realizado con motivo de su inexistencia y/o incompetencia en las que se funde y motive la misma, así como las actuaciones realizadas por parte del Comité de Transparencia, según corresponda.
- III.- **Notifique** al ciudadano las acciones realizadas, conforme a derecho corresponda, acorde a lo dispuesto en el artículo 125 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.
- IV.- **Informe** al Pleno del Instituto y **remita** las constancias que acrediten las gestiones

respectivas para dar cumplimiento a lo previsto en la presente determinación.

Por lo antes expuesto y fundado se:

RESUELVE

PRIMERO.- Con fundamento en el artículo 151, fracción III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, se **Revoca** la falta de respuesta del Sujeto Obligado, recaída a la solicitud de información registrada bajo el folio número 31058592300-007, de conformidad a lo señalado en los Considerandos **CUARTO, QUINTO, SEXTO, SÉPTIMO y OCTAVO**, de la presente resolución.

SEGUNDO.- Con fundamento en el artículo 151 último párrafo de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, el Sujeto Obligado deberá dar cumplimiento al Resolutivo Primero de esta determinación en un término no mayor de **DÍEZ** días hábiles contados a partir del día hábil siguiente al en que surta efectos la notificación, e informe a este Instituto las acciones implementadas para tales efectos, apercibiéndole que en caso de incumplir, se procederá conforme a lo previsto en el ordinal 138 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública.

TERCERO.- Se hace del conocimiento del Sujeto Obligado, que en caso de incumplimiento, parcial o total de la resolución dentro del plazo ordenado en el resolutivo **SEGUNDO** de la presente definitiva, se procederá en términos de los artículos 201 y 206, fracción XV de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en relación con los artículos 87 y 96 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Yucatán.

CUARTO.- Con fundamento en lo dispuesto en el **párrafo primero** del numeral **Décimo Segundo** de los **Lineamientos Generales para el Registro, Turnado, Sustanciación y Seguimiento a las Resoluciones de los Recursos de Revisión Emitidas por el Pleno del Instituto Estatal de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de**

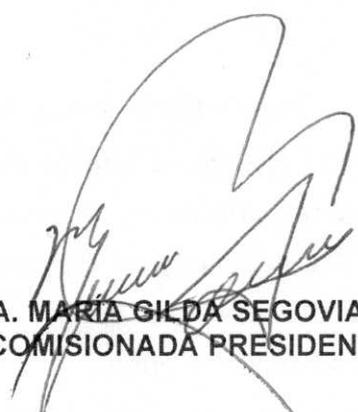
Datos Personales, en los Sistemas de Gestión de Medios de Impugnación y de Comunicación entre Organismos Garantes y Sujetos Obligados, se ordena que la notificación de la presente determinación se realice al particular, a través del correo electrónico indicado en su escrito inicial, por la Plataforma Nacional de Transparencia.

QUINTO.- Con fundamento en lo previsto en la fracción VII del Centésimo Trigésimo Quinto de los Lineamientos para la Implementación y Operación de la Plataforma Nacional de Transparencia, se ordena que las notificación de la presente determinación se realice al Sujeto Obligado, a través del Sistema de Comunicación entre Órganos Garantes y Sujetos Obligados (SICOM).

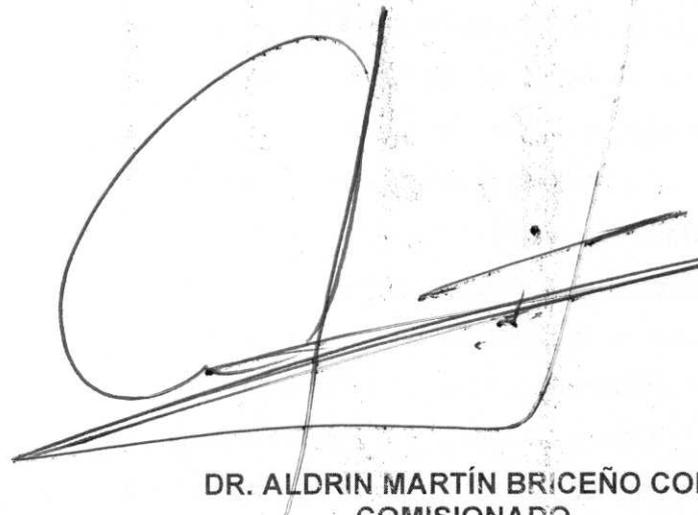
SEXTO.- Con fundamento en el artículo 154 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, **se da vista al Órgano Interno de Control del Ayuntamiento de Ucú, Yucatán, y en caso de no existir, al Síndico del propio Ayuntamiento, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 210 de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán,** para los efectos descritos en el Considerando **SÉPTIMO** de la presente determinación, a efecto que determine lo que en derecho corresponda; siendo que, a fin de impartir una justicia completa y expedita, y así como garantizar el derecho de acceso a la información pública acorde a los artículos 6 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con fundamento en los ordinales 61 y 62 de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán, aplicados de manera supletoria de conformidad al diverso 8, de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Yucatán, artículo 9 fracción XVIII del Reglamento Interior del Instituto de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales, y al numeral Décimo Cuarto de los Lineamientos Generales para el registro, Turnado, Sustanciación y Seguimiento a las Resoluciones de los Recursos de revisión Emitidas por el Pleno del Instituto Estatal de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales, en los Sistemas de Gestión de Medios de Impugnación y de Comunicación entre Organismos Garantes y Sujetos Obligados, se ordena que la vista se notifique a través del correo electrónico oficial de la Unidad de Transparencia del Sujeto Obligado, que este Instituto tiene conocimiento.

SÉPTIMO.- Cúmplase.

Así lo resolvieron por unanimidad y firman, la Maestra, María Gilda Segovia Chab, el Doctor en Derecho, Aldrin Martín Briceño Conrado y el Doctor en Derecho, Carlos Fernando Pavón Durán, Comisionada Presidenta y Comisionados, respectivamente, del Instituto Estatal de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales, con fundamento en los artículos 146 y 150 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, en sesión del día seis de julio de dos mil veintitrés, fungiendo como Ponente la primera de los nombrados.-----



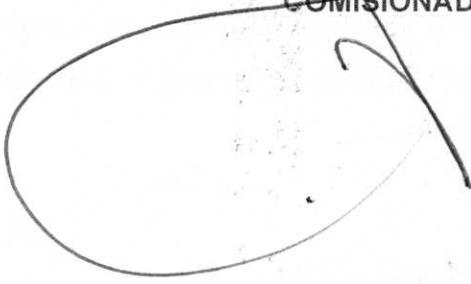
MTRA. MARIA GILDA SEGOVIA CHAB
COMISIONADA PRESIDENTA



DR. ALDRIN MARTÍN BRICEÑO CONRADO
COMISIONADO



DR. CARLOS FERNANDO PAVÓN DURÁN
COMISIONADO



ARAC/MACF/HNM