

ABOG. Raúl Alberto Medina Cardeña, MGPA.

Titular de la Unidad de Transparencia del Municipio de Mérida

PRESENTE

Con respecto a la Solicitud de Acceso a la Información Pública con número **310579124000692** que se transcribe a continuación:

"Por este medio solicito los requisitos para la autorización de constitución de un condominio (desarrollo inmobiliario privado)..."(sic)

En lo que respecta a esta Unidad Administrativa, le informo que de conformidad con las facultades y atribuciones establecidas en los artículos 91 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mérida, somos competentes para atender la presente solicitud de información, por lo que procederemos a dar respuesta a lo solicitado.

Le informo que después de haber realizado la búsqueda exhaustiva en los archivos físicos y electrónicos de la Dirección de Desarrollo Urbano, así como en el Departamento de Uso de Suelo y Autorizaciones de Desarrollos Inmobiliarios, en relación a los **requisitos para la autorización de constitución de un condominio (desarrollo inmobiliario privado)..."(sic)**, se obtuvo información relacionada con la solicitud ciudadana, con fundamento en el artículo 129 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del artículo 52 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Yucatán, **le comunico que los requisitos para la Autorización de Constitución de un Condominio (Desarrollo Inmobiliario privado) son los siguientes:**

- De acuerdo con el Artículo 21 Bis de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, para la autorización, Los proyectos de desarrollo inmobiliario que acompañen la solicitud deberán considerar lo siguiente:
 - I. Las condiciones de accesibilidad para el libre y fácil tránsito para todas las personas.
 - II. La infraestructura urbana adecuada para satisfacer las necesidades de servicios públicos urbanos de las personas usuarias de un desarrollo inmobiliario, así como para su integración a la estructura urbana ya existente o a los instrumentos de planeación territorial aplicables a la localidad de su ubicación.
 - III. El mantenimiento, preservación y cuidado de las áreas de uso público, bajo criterios de desarrollo sustentable que deberán realizar los desarrolladores inmobiliarios hasta en tanto se formalice la entrega de obras a favor de la autoridad competente, en los casos que aplique.
 - IV. Las condiciones para una vivienda adecuada, en términos de la Ley de Vivienda del Estado de Yucatán.
 - V. Las áreas verdes urbanas o áreas verdes de uso común para la prestación de servicios ambientales.



- En los desarrollos inmobiliarios se deberá considerar, de igual forma, la construcción de la menor cantidad posible de muros ciegos o bardas hacia el exterior del desarrollo, minimizando el uso continuado de los mismos y alternándolos con elementos arquitectónicos que permitan la visibilidad hacia el exterior del desarrollo inmobiliario. Se podrá permitir la mezcla o alternancia de tramos de muros verdes con muros ciegos o bardas.

- Con respecto a los requisitos administrativos el Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán estipula lo siguiente:

Artículo 42. Toda solicitud [...] 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 69 de este Reglamento.

Artículo 43. Las solicitudes relativas a los Desarrollos Inmobiliarios deberán acompañarse de la copia de la identificación oficial del solicitante expedida por las autoridades correspondientes, la cual deberá ser cotejada con su original y se anexará al expediente.

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,
- XXV. Formato establecido por la Dirección



Artículo 45. La información contenida en los documentos solicitados deberá coincidir con los datos proporcionados por el solicitante. Cuando la Dirección detecte inconsistencias en la información solicitada, lo hará del conocimiento del solicitante y este deberá realizar una nueva solicitud.

Artículo 48. Una vez que se verifique que la solicitud presentada cumple con los requisitos previstos en este Reglamento, la Dirección deberá presentar la propuesta del proyecto ante el Comité [...], para que en conjunto, se determinen la viabilidad del proyecto o las modificaciones requeridas y este se ajuste a la normatividad de la materia referente a los integrantes del Comité.

Artículo 51. De no existir modificaciones al proyecto presentado, el Comité emitirá [...] la opinión correspondiente, la cual podrá ser considerada por la Dirección, para la emisión del dictamen de autorización de constitución del desarrollo inmobiliario.

Sin más por el momento me despido, enviándole un afectuoso saludo, quedando a sus órdenes para cualquier aclaración al respecto.

AYUNTAMIENTO DE MERIDA

Atentamente



Arquitecta Lourdes Marisol Solís Méndez, Mtra.
DIRECCIÓN DE DESARROLLO
URBANO

neog/ gdoc/ LMRS/ APRM/ ACRV
Elaboró/ autorizó