

Mérida, Yucatán, a dieciocho de julio de dos mil veinticuatro. -----

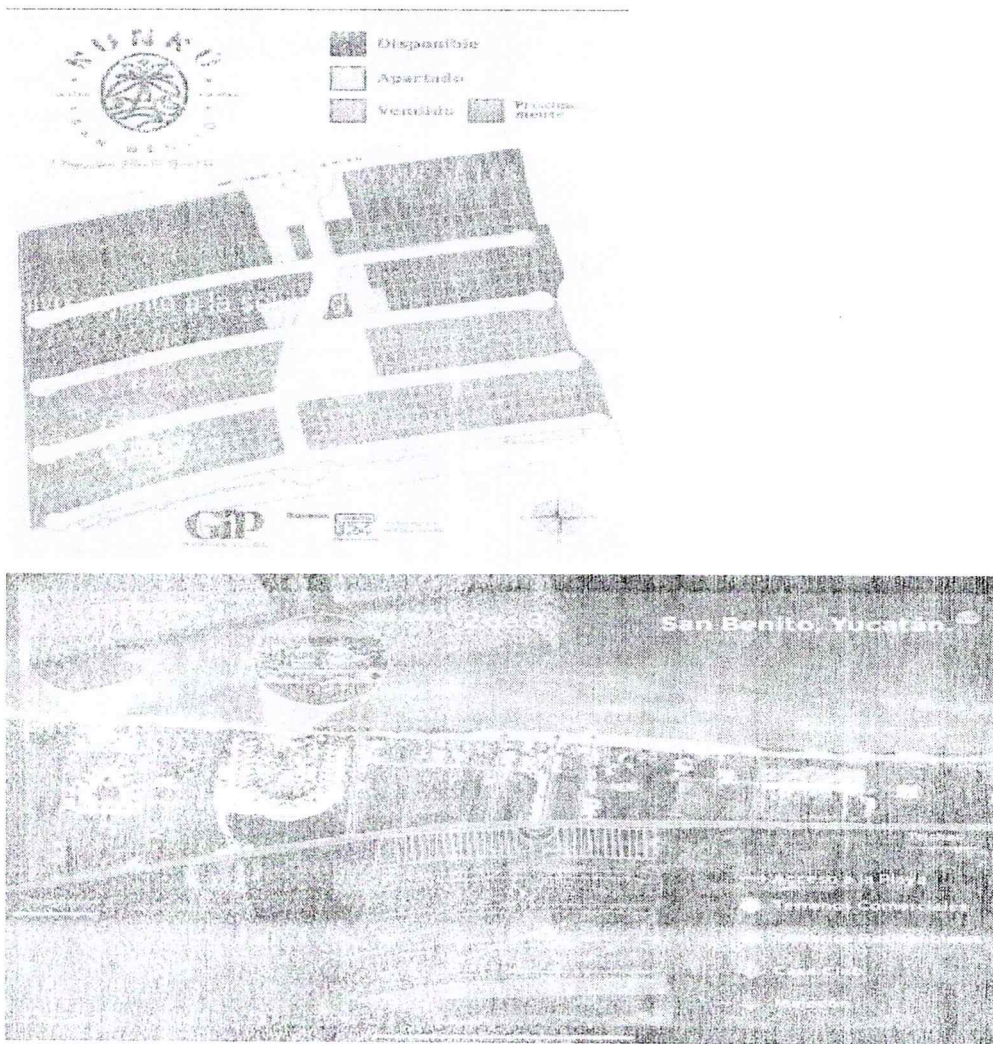
VISTOS: Para resolver el recurso de revisión interpuesto el recurrente, mediante el cual impugna la falta de respuesta por parte del Ayuntamiento de Dzemul, Yucatán, recaída a la solicitud de acceso a la información marcada con el número de folio 310576724000005. -----

ANTECEDENTES

PRIMERO. En fecha quince de abril de dos mil veinticuatro, el ciudadano realizó una solicitud de acceso a la información a la Unidad de Transparencia del Ayuntamiento de Dzemul, Yucatán, registrada con el número de folio 310576724000005, en la que se requirió lo siguiente:

"SOLICITO QUE ME ENTREGUEN CUALQUIER PROYECTO DE DESARROLLO HABITACIONAL QUE HAYA SIDO EN LA ZONA COSTERA ADJUNTA A LA CIENEGA PERTENECIENTE AL MUNICIPIO DE DZEMUL, ESPECÍFICAMENTE EN LA ZONA DE SAN BENITO DEL KILOMETRO 26 DE LA CARRETERA PROGRESO - TELCHAC, A ESCASOS METROS DE VILLAS WAYAK, ADJUNTO IMAGEN DEL PROYECTO QUE LOS VECINOS HEMOS ESCUCHADO QUE PRETENDEN CONSTRUIR, SOLICITO TAMBIÉN CUALQUIER AUTORIZACIÓN QUE SE LES HAYA DADO PARA REVISAR LA LEGALIDAD DE LAS MISMAS."

Archivo adjunto a la solicitud:





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

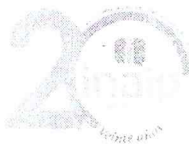
"EL SUJETO OBLIGADO NO DIO RESPUESTA A MI SOLICITUD EN EL PLAZO LEGAL."

TERCERO. Por auto emitido el día veintidós de mayo del año que transcurre, se designó al Doctor en Derecho, Carlos Fernando Pavón Durán, como Comisionada Ponente para la sustanciación y presentación del proyecto de resolución del expediente que nos atañe.

CUARTO. Mediante acuerdo emitido en fecha veinticuatro de mayo del año en curso, se tuvo por presentado al recurrente con el escrito de interposición señalado en el antecedente **SEGUNDO**, advirtiéndose su intención de interponer recurso de revisión contra la falta de respuesta recaída a la solicitud de acceso a la información marcada con el folio 310576724000005, y 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; finalmente, 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; de igual forma, se ordenó correr traslado a la autoridad, del medio de impugnación en cita para que estuviere en aptitud de dar contestación al mismo.

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

SEXTO. Mediante proveído de fecha veintiuno de junio del año dos mil veinticuatro, se estableció la reasignación de ponencia de aquellos recursos de revisión que correspondieran al Comisionado, Doctor en Derecho, Carlos Fernando Pavón Durán; esto, con motivo de la licencia sin goce de sueldo solicitada por el citado Comisionado, hasta por seis meses, la cual fue autorizada por acuerdo tomado por el Pleno en sesión de fecha veinte del propio mes y año, iniciando a partir del primero de julio del año que acontece; quedando el presente medio de impugnación, a cargo de la Ponencia de la Comisionada, Maestra Maria Gilda Segovia Chab.



SÉPTIMO. Por acuerdo de fecha nueve de julio del presente año, en virtud que el término concedido al recurrente y a la autoridad recurrida por proveído de fecha veinticuatro 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 expediente, se decretó el cierre de instrucción del asunto 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.

OCTAVO. El día diecisiete de julio del año que transcurre, se notificó por correo electrónico a través de la Plataforma Nacional de Transparencia al particular, y por el Sistema de Comunicación entre Órganos Garantes y Sujetos Obligados (SICOM) a la autoridad recurrida, el acuerdo señalado en el antecedente SÉPTIMO.

C O N S I D E R A N D O S

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 Dzemul, Yucatán, registrada en la Plataforma Nacional de Transparencia con el número de folio 310576724000005, en la cual su interés radica en obtener: *"Solicito que me entreguen cualquier proyecto de desarrollo habitacional que haya*



sido en la zona costera adjunta a la ciénega perteneciente al municipio de Dzemul, específicamente en la zona de San Benito del kilómetro 26 de la carretera Progreso - Telchac, a escasos metros de Villas Wayak, adjunto imagen del proyecto que los vecinos hemos escuchado que pretenden construir, solicito también cualquier autorización que se les haya dado para revisar la legalidad de las mismas.”.

Al respecto, la parte recurrente, interpuso el recurso de revisión que nos ocupa, manifestando no haber recibido contestación de la solicitud de acceso a la información marcada con el número de folio 310576724000005; 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;

...”.

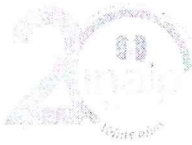
Admitido el presente medio de impugnación, se corrió traslado al Sujeto Obligado, para que dentro del término de siete días hábiles siguientes al de la notificación del referido acuerdo, manifestara lo que a su derecho conviniera, según dispone el artículo 150 fracciones II y III de la Ley General de 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 Dzemul, 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.

La Ley De Desarrollos Inmobiliarios Del Estado De Yucatán, Menciona:

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



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

I. ÁREA BRUTA: LA SUPERFICIE TOTAL DEL POLÍGONO DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO.

V. AUTORIDAD CATASTRAL: LA INSTITUCIÓN DE CARÁCTER ESTATAL O MUNICIPAL ENCARGADA, EN SU RESPECTIVO ÁMBITO DE COMPETENCIA, DE LA FUNCIÓN PÚBLICA DEL CATASTRO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 3, FRACCIÓN II, DE LA LEY QUE CREA EL INSTITUTO DE SEGURIDAD JURÍDICA PATRIMONIAL DE YUCATÁN.

VII. DESARROLLADOR INMOBILIARIO: LA PERSONA FÍSICA O MORAL INTERESADA EN LA AUTORIZACIÓN, URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE TERRENOS QUE SE CONSTITUIRÁN COMO DESARROLLOS INMOBILIARIOS PÚBLICOS O PRIVADOS.

VIII. DESARROLLO INMOBILIARIO: EL BIEN INMUEBLE QUE MODIFICA SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y LEGALES PARA CONSTITUIR UN DESARROLLO INMOBILIARIO PÚBLICO O PRIVADO.

IX. DESARROLLO INMOBILIARIO PRIVADO: EL BIEN INMUEBLE QUE CONTIENE UNIDADES DE PROPIEDAD INDIVIDUAL Y ÁREAS COMUNES DE PROPIEDAD CONJUNTA, QUE SE SUJETARÁ AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

X. DESARROLLO INMOBILIARIO PÚBLICO: EL BIEN INMUEBLE QUE DIVIDE UN TERRENO EN MANZANAS O LOTES QUE REQUIEREN EL TRAZO DE UNA O MÁS VÍAS PÚBLICAS Y LA REALIZACIÓN DE OBRAS PARA SU URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO URBANO QUE SERÁN ENTREGADAS A LA AUTORIDAD COMPETENTE.

XXIV. USOS DEL SUELO: LOS FINES PARTICULARES A QUE PODRÁN DEDICARSE DETERMINADAS ZONAS O PREDIOS DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO.

ARTÍCULO 6.- LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN EL ESTADO SERÁN REGULADOS POR LAS NORMAS SIGUIENTES:

- I. LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE YUCATÁN.
- II. LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN TERRITORIAL APLICABLES.
- III. LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS ESTABLECIDAS POR LOS AYUNTAMIENTOS EN EL ÁMBITO DE SU COMPETENCIA.
- IV. LAS DEMÁS QUE SEÑALEN OTRAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

EL PODER EJECUTIVO Y LOS AYUNTAMIENTOS DEBERÁN CUMPLIR PUNTUALMENTE CON LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

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.

LOS CONVENIOS SE DEBERÁN PUBLICAR EN LA GACETA MUNICIPAL CORRESPONDIENTE O, EN SU CASO, EN EL DIARIO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO.

TÍTULO SEGUNDO DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

CAPÍTULO I

DE LA CLASIFICACIÓN

ARTÍCULO 8.- LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SE CLASIFICAN EN PÚBLICOS Y PRIVADOS.

ARTÍCULO 8 BIS.- LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS PRIVADOS, DE ACUERDO CON SUS CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN, PODRÁN SER:



- I. VERTICALES. AQUELLOS EDIFICADOS EN VARIOS NIVELES EN UN TERRENO COMÚN, CON UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DERECHOS DE COPROPIEDAD SOBRE EL SUELO Y DEMÁS ELEMENTOS Y PARTES COMUNES DEL INMUEBLE PARA SU USO Y DISFRUTE.
- II. HORIZONTALES: AQUELLOS QUE SE EDIFICAN DE MANERA HORIZONTAL DONDE EL CONDOMINIO TIENE DERECHO DE USO EXCLUSIVO DE PARTE DE UN TERRENO Y ES PROPIETARIO DE LA EDIFICACIÓN ESTABLECIDA EN EL MISMO, PUDIENDO COMPARTIR O NO SU ESTRUCTURA Y MEDIANERÍA, SIENDO TITULAR DE UN DERECHO DE COPROPIEDAD PARA EL USO Y DISFRUTE DE LAS ÁREAS DEL TERRENO, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS AL USO COMÚN.
- III. MIXTOS: AQUELLOS FORMADOS POR DESARROLLOS INMOBILIARIOS PRIVADOS VERTICALES Y HORIZONTALES, QUE PUEDEN ESTAR CONSTITUIDOS EN GRUPOS DE UNIDADES DE PROPIEDAD EXCLUSIVA COMO: EDIFICIOS, CUERPOS, TORRES, MANZANAS, SECCIONES O ZONAS.

ARTÍCULO 9.- LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS PREVISTOS EN ESTA LEY, SE CLASIFICARÁN POR SU USO, EN:

- I. HABITACIONAL: AQUEL CUYO USO DE SUELO ES PREDOMINANTEMENTE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA.
- II. COMERCIAL Y DE SERVICIOS.
- III. INDUSTRIAL.
- IV. USO MIXTO. LA CLASIFICACIÓN DE USO MIXTO ATENDERÁ DE MANERA PROPORCIONAL A LAS CLASIFICACIONES POR LAS QUE SE COMPONGA.

...

CAPÍTULO II

DE LA DIVISIÓN DE LOTES Y LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS

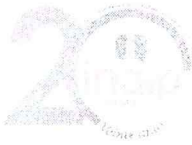
ARTÍCULO 11.- LA DIVISIÓN DE LOTES SOLO SE AUTORIZARÁ PARA LOS PREDIOS QUE COLINDEN CON UNA VIALIDAD PÚBLICA LEGALMENTE CONSTITUIDA O CON ÁREAS Y BIENES DE USO COMÚN, EN CASO DE PERTENECER AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

CUANDO EL PREDIO QUE SE PRETENDA DIVIDIR NO COLINDE CON UNA VIALIDAD PÚBLICA EXISTENTE O EL PROYECTO DE DIVISIÓN CONTEMPLA EL TRAZO DE UNA O MÁS VIALIDADES PARA GARANTIZAR LA CONECTIVIDAD VIAL DE LOS PREDIOS RESULTANTES, PASARÁ A CONSIDERARSE UN DESARROLLO INMOBILIARIO PÚBLICO Y SERÁ OBLIGACIÓN DEL DESARROLLADOR INMOBILIARIO LA CONSTRUCCIÓN, Y POSTERIOR ENTREGA A FAVOR DE LA AUTORIDAD COMPETENTE, DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA REFERIDA EN EL ARTÍCULO 25 DE ESTA LEY, NECESARIA PARA LA HABITABILIDAD DE LOS PREDIOS RESULTANTES, PARA LO CUAL DEBERÁ CONTAR CON LAS AUTORIZACIONES CORRESPONDIENTES.

TODOS LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEBERÁN GARANTIZAR LA CONECTIVIDAD VIAL CON SU CENTRO DE POBLACIÓN MÁS CERCANO. EL DESARROLLADOR INMOBILIARIO DEBERÁ EFECTUAR LAS DONACIONES DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL NECESARIA EN FAVOR DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL O ESTATAL COMPETENTE CON EL FIN DE FACILITAR LA CONECTIVIDAD, LA MOVILIDAD Y EL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA VIAL EN DIMENSIÓN Y CALIDAD TALES QUE PERMITA EL TRÁNSITO DEL TRANSPORTE PÚBLICO QUE SE GENERE DE ACUERDO CON LAS NORMAS APLICABLES. CUANDO EL USO DEL SUELO DE UN TABLAJE O PREDIO SE CONVIERTA EN VIALIDAD, O SE AJUSTEN O RECTIFIQUEN ÁREAS PARA LA CREACIÓN DE VIALIDADES, LOS PREDIOS A LOS CUALES SE TENGA ACCESO PASARÁN A CONSIDERARSE COMO DESARROLLOS INMOBILIARIOS PÚBLICOS Y, POR LO TANTO, DEBERÁN CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN ESTA LEY.

ARTÍCULO 12.- LA AUTORIDAD CATASTRAL ÚNICAMENTE PODRÁ INTEGRAR AL PADRÓN CATASTRAL AQUELLAS DIVISIONES DE LOTES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS QUE CUENTEN CON LA AUTORIZACIÓN PARA SU DIVISIÓN, SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, LOTIFICACIÓN, RELOTIFICACIÓN, O BIEN, PARA LA CREACIÓN DE FRACCIONES INTERIORES O SUBCONDOMINIOS. EN EL CASO DE INMUEBLES BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, SIEMPRE QUE EL INTERESADO CUMPLA CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- I. PRESENTE EL PROYECTO DEL ACTO QUE PRETENDE REALIZAR.
- II. PRESENTE CÉDULA CATASTRAL VIGENTE.
- III. CUMPLA CON LOS REQUISITOS CATASTRALES SEÑALADOS EN LA LEY QUE CREA EL INSTITUTO DE SEGURIDAD JURÍDICA PATRIMONIAL DE YUCATÁN, LA LEY DEL CATASTRO DEL ESTADO DE YUCATÁN, EN SU CASO, Y LAS DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES Y NORMATIVAS APLICABLES.
- IV. CUMPLA CON ESTA LEY Y LAS DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES Y NORMATIVAS APLICABLES EN



MATERIA DE DESARROLLO URBANO Y MEDIOAMBIENTE.

V. OBTENGA LA AUTORIZACIÓN DE CONSTITUCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO PÚBLICO O PRIVADO, EMITIDA POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE. LA CONTRAVENCIÓN A LO PREVISTO EN ESTE ARTÍCULO SERÁ CAUSA DE RESPONSABILIDAD, EN TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

ARTÍCULO 17.- PREVIAMENTE AL INICIO DE LAS OBRAS O TRABAJOS DE URBANIZACIÓN O CONSTRUCCIÓN EN UN DESARROLLO INMOBILIARIO, DEBERÁ INICIARSE EL TRAMITE PARA LA ENAJENACIÓN A TÍTULO GRATUITO EN FAVOR DE LA AUTORIDAD COMPETENTE DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINO APROBADAS, SEGÚN LA INFRAESTRUCTURA URBANA, EL EQUIPAMIENTO URBANO O LAS ÁREAS VERDES URBANAS DE QUE SE TRATE. UNA VEZ URBANIZADAS, EL DESARROLLADOR INMOBILIARIO REALIZARÁ LA ENTREGA DE OBRAS A FAVOR DE LA AUTORIDAD COMPETENTE, DE ACUERDO CON LOS REQUISITOS Y EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDOS EN ESTA LEY, LOS REGLAMENTOS MUNICIPALES, EN SU CASO, Y LA AUTORIZACIÓN RESPECTIVA. LAS AUTORIDADES ENCARGADAS DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO Y DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA, PODRÁN REQUERIR HASTA DEL 50% DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINO, CUANDO SEA NECESARIO PARA EL SUMINISTRO DEL SERVICIO EN EL DESARROLLO INMOBILIARIO. SI LAS AUTORIDADES A LAS QUE SE REFIERE ESTE PÁRRAFO REQUIRIERAN DE UN ÁREA MAYOR, NECESARIA PARA LLEVAR A CABO LAS FUNCIONES DE SUMINISTRO, EL DESARROLLADOR INMOBILIARIO DEBERÁ COMPLEMENTARLAS A EFECTOS DE CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN ESTA LEY.

ARTÍCULO 20 BIS.- LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SÓLO PODRÁN SER AUTORIZADOS POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE CUANDO SE UBIQUEN EN ZONAS URBANIZADAS O URBANIZABLES DE ACUERDO CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN TERRITORIAL QUE CORRESPONDAN, EN SU CASO, ACORDE CON LO QUE DETERMINE LA FACTIBILIDAD URBANA AMBIENTAL Y QUE CUMPLAN CON LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA SU CONSTITUCIÓN, DE ACUERDO CON ESTA LEY Y SU REGLAMENTO Y LOS REGLAMENTOS MUNICIPALES EN SU CASO. SE DEBERÁ DE CONTAR CON LA AUTORIZACIÓN DE CONSTITUCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO EMITIDA POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE PARA PODER PROMOVER O PUBLICITARLO, DE CONFORMIDAD CON LOS REQUISITOS, EL PROCEDIMIENTO Y LOS DEMÁS TÉRMINOS QUE ESTABLEZCA EL REGLAMENTO DE ESTA LEY.

EL NÚMERO DE AUTORIZACIÓN DE CONSTITUCIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO SENALADO EN EL PÁRRAFO ANTERIOR, DEBERÁ ESTAR SENALADO VISIBLEMENTE DENTRO DE LA INFORMACION QUE PROMUEVA O PUBLICITE UN DESARROLLO INMOBILIARIO PÚBLICO O PRIVADO EN CUALQUIERA DE LOS INSTRUMENTOS DE DIFUSION IMPRESOS O DIGITALES QUE SE UTILICEN. LA CONTRAVENCIÓN A LO DISPUESTO EN ESTE ARTICULO SERÁ CONSIDERADA UNA INFRACCIÓN Y DEBERÁ SER SANCIONADA CONFORME A LO DISPUESTO EN ESTA LEY Y LAS DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES Y NORMATIVAS APLICABLES.

CAPÍTULO II

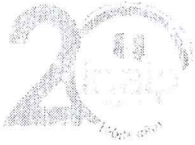
DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 25.- LA SOLICITUD DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN PARA LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS SE PRESENTARÁ POR ESCRITO O POR LOS MEDIOS ELECTRÓNICOS DISPUESTOS POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE, CONFORME CON LO ESTABLECIDO EN ESTA LEY, SU REGLAMENTO, LOS REGLAMENTOS MUNICIPALES EN SU CASO Y LAS DEMÁS DISPOSICIONES LEGALES Y NORMATIVAS APLICABLES.

LA SOLICITUD DE LA LICENCIA DE URBANIZACION CONTENDRÁ, SEGÚN EL TIPO DE DESARROLLO INMOBILIARIO DE QUE SE TRATE, LA PROGRAMACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA CORRESPONDIENTE Y ADEMÁS, COMO MÍNIMO, LO SIGUIENTE:

...".

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, menciona:



"ARTÍCULO 1. OBJETO DE LA LEY

ESTA LEY ES DE ORDEN PÚBLICO, INTERÉS SOCIAL Y DE OBSERVANCIA GENERAL EN EL ESTADO DE YUCATÁN Y TIENE POR OBJETO, CON PLENO RESPETO A LOS DERECHOS HUMANOS:

I. FIJAR LAS DISPOSICIONES BÁSICAS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DE OBSERVANCIA GENERAL, PARA PLANEAR, REGULAR Y ORDENAR EL APROVECHAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS EN EL ESTADO, ASÍ COMO EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE TIENE EL ESTADO PARA PROMOVERLOS, RESPETARLOS, PROTEGERLOS Y GARANTIZARLOS PLENAMENTE.

II. REGULAR LAS ACCIONES Y FIJAR LOS CRITERIOS PARA QUE EXISTA UNA EFECTIVA CONGRUENCIA, COORDINACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LAS AUTORIDADES ESTATALES Y MUNICIPALES CON LAS FEDERALES, PARA LA PLANEACIÓN, GESTIÓN, ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y LAS ACCIONES URBANÍSTICAS.

III. ESTABLECER LOS MECANISMOS E INSTRUMENTOS CONFORME A LOS CUALES LAS AUTORIDADES ESTATALES Y MUNICIPALES PARTICIPARÁN CON LAS AUTORIDADES FEDERALES EN LA PLANEACIÓN, GESTIÓN COORDINACIÓN, ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS; ASÍ COMO EN LA GESTIÓN DE SU DESARROLLO.

IV. ESTABLECER LAS DIRECTRICES PARA HOMOGENEIZAR ENTRE LOS MUNICIPIOS Y EL ESTADO LAS DISPOSICIONES PARA EL ORDENAMIENTO, PLANEACIÓN Y DESARROLLO TERRITORIAL, ASÍ COMO LA GESTIÓN URBANA.

V. ESTABLECER LOS DERECHOS, DEBERES Y OBLIGACIONES DE LAS PERSONAS PROPIETARIAS O POSEEDORAS DE INMUEBLES RELACIONADAS CON EL APROVECHAMIENTO TERRITORIAL Y EL USO URBANO DE ESTOS.

...

ARTÍCULO 12. ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS

LOS MUNICIPIOS EN TÉRMINOS DE LA LEY GENERAL Y ESTA LEY TENDRÁN LAS SIGUIENTES ATRIBUCIONES Y OBLIGACIONES:

I. ELABORAR, APROBAR, IMPLEMENTAR, ADMINISTRAR, CONTROLAR, ACTUALIZAR Y EVALUAR Y VIGILAR EL CUMPLIMIENTO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN TERRITORIAL DE SU COMPETENCIA, ADOPTANDO NORMAS O CRITERIOS DE CONGRUENCIA, COORDINACIÓN Y AJUSTE CON OTROS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN Y CON LA LEGISLACIÓN Y NORMATIVA APLICABLES.

II. REGULAR, CONTROLAR Y VIGILAR LAS RESERVAS, USOS DEL SUELO, DESTINOS DE SUELO Y PREDIOS, ASÍ COMO LAS ZONAS DE ALTO RIESGO EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN QUE SE ENCUENTREN DENTRO DEL MUNICIPIO.

III. REGULAR, CONTROLAR Y VIGILAR LAS RESERVAS, USOS DEL SUELO Y DESTINOS DE ÁREAS Y PREDIOS, ASÍ COMO LAS ZONAS DE ALTO RIESGO EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN QUE SE ENCUENTREN DENTRO DEL MUNICIPIO.

IV. FORMULAR, APROBAR Y ADMINISTRAR LA ZONIFICACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN UBICADOS EN EL MUNICIPIO, CONFORME A LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN TERRITORIAL DE TIPO MUNICIPAL Y EN LOS DEMÁS QUE DE ESTOS DERIVEN.

V. PROMOVER Y EJECUTAR ACCIONES, INVERSIONES Y DOTAR DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, CONSIDERANDO LA IGUALDAD SUSTANTIVA ENTRE HOMBRES Y MUJERES Y EL PLENO EJERCICIO DE LOS DERECHOS HUMANOS.

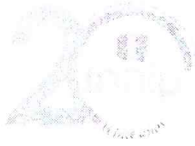
VI. FORMULAR Y EJECUTAR ACCIONES ESPECÍFICAS DE PROMOCIÓN Y PROTECCIÓN A LOS ESPACIOS PÚBLICOS EN EL MUNICIPIO. LA FORMULACIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACCIONES EN MATERIA DE PROMOCIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS MUNICIPALES DEBERÁN GARANTIZAR SU PROTECCIÓN, SUFICIENCIA, SEGURIDAD, INTEGRIDAD, CALIDAD, MANTENIMIENTO Y PROGRESIVIDAD; Y PROMOVER SU GESTIÓN DENTRO DE LA JURISDICCIÓN TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

VII. REGULAR, ADMINISTRAR, PROTEGER Y VIGILAR EL ESPACIO PÚBLICO DE SU COMPETENCIA.

VIII. PROPONER AL CONGRESO DEL ESTADO LA FUNDACIÓN Y, EN SU CASO, LA DESAPARICIÓN DE CENTROS DE

...

XII. PRESTAR LOS SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES, ATENDIENDO A LO PREVISTO EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE YUCATÁN Y EN LA LEGISLACIÓN LOCAL.



XIII. COORDINAR SUS ACCIONES Y, EN SU CASO, CELEBRAR CONVENIOS PARA ASOCIARSE CON LA RESPECTIVA ENTIDAD FEDERATIVA Y CON OTROS MUNICIPIOS O CON LOS PARTICULARES, PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN LA LEY GENERAL Y DEMÁS DISPOSICIONES APLICABLES.

XIV. EXPEDIR O NEGAR LAS AUTORIZACIONES, LICENCIAS, CONSTANCIAS O PERMISOS DE LAS DIVERSAS ACCIONES URBANÍSTICAS, CON ERICTO APEGO A LA LEY GENERAL, ESTA LEY, SU REGLAMENTO Y LOS REGLAMENTOS MUNICIPALES, LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN TERRITORIAL Y SUS CORRESPONDIENTES RESERVAS, USOS DEL SUELO Y DESTINOS DE SUELO Y PREDIOS.

XV. SOLICITAR AL INSTITUTO LA VALIDACIÓN DE LA APROPIADA CONGRUENCIA, COORDINACIÓN Y AJUSTE DE SUS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN TERRITORIAL MUNICIPALES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, EN LOS TÉRMINOS PREVISTOS EN EL ARTICULO 115, FRACCIÓN V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, DE LA LEY GENERAL Y DE ESTA LEY.

XVIII. INTERVENIR EN LA REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA URBANA, EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE Y DE CONFORMIDAD CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN TERRITORIAL Y LAS RESERVAS, USOS DEL SUELO Y DESTINOS DE SUELO Y PREDIOS.

XIX. INTERVENIR EN LA PREVENCIÓN, CONTROL Y SOLUCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES, DE LA OCUPACIÓN IRREGULAR DEL SUELO Y DE LA LOCALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS EN ZONAS DE RIESGO, EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE Y DE CONFORMIDAD CON LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN TERRITORIAL, EN EL MARCO DE LOS DERECHOS HUMANOS.

XX. PARTICIPAR EN LA CREACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL SUELO Y RESERVAS TERRITORIALES PARA EL DESARROLLO URBANO, DE CONFORMIDAD CON LAS DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES, ASÍ COMO GENERAR LOS INSTRUMENTOS QUE PERMITAN LA DISPONIBILIDAD DE TIERRA PARA PERSONAS EN SITUACIÓN DE POBREZA O VULNERABILIDAD Y LA CAPTACIÓN DE PLUSVALÍAS.

XXI. ATENDER Y CUMPLIR LOS LINEAMIENTOS Y NORMAS RELATIVAS A LOS POLIGONOS DE PROTECCIÓN Y SALVAGUARDA EN ZONAS DE RIESGO, ASÍ COMO DE ZONAS RESTRINGIDAS O IDENTIFICADAS COMO ÁREAS NO URBANIZABLES POR DISPOSICIÓN, CONTENIDAS EN LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

XXII. PROMOVER E IMPLEMENTAR LOS INSTRUMENTOS DE SUELO Y FINANCIEROS QUE PERMITAN VIABILIZAR O FINANCIAR LA EJECUCIÓN DE LAS ACCIONES, PROGRAMAS Y PROYECTOS INCLUIDOS EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN TERRITORIAL, ASÍ COMO AQUELLOS QUE PERMITAN SU IMPLEMENTACIÓN EN LOS PROCESOS DE GESTIÓN URBANA, PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL, DENTRO DE LOS LÍMITES MUNICIPALES, DE SU COMPETENCIA, CONFORME LO ESTABLEZCA LA LEY GENERAL, ESTA LEY Y SU REGLAMENTO.

ARTÍCULO 148. RESPONSABILIDAD SOBRE LOS COSTOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL TODO DESARROLLO INMOBILIARIO DEBERÁ GARANTIZAR SU CONECTIVIDAD RESPECTO AL CENTRO DE POBLACIÓN MÁS CERCANO. PARA TALES FINES, LAS AUTORIDADES PODRÁN DETERMINAR A TRAVÉS DE SU NORMATIVA URBANA, LOS CASOS EN LOS CUALES LAS PERSONAS PROPIETARIAS O PROMOTORAS DE UN PROYECTO ASUMIRÁN LOS COSTOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL EN DIMENSIÓN Y CALIDAD TALES, QUE PERMITAN UNA ADECUADA ACCESIBILIDAD TERRITORIAL Y MOVILIDAD.

EL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS EMITIRÁN DISPOSICIONES QUE GARANTICEN LAS CESIONES A SU FAVOR PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIALIDADES, QUE SE REQUIERAN PARA EL DESARROLLO Y BUEN FUNCIONAMIENTO DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y CENTROS DE POBLACIÓN, QUE PERMITAN ASEGURAR LA INTEGRACION DE UNA RED DE VIALIDADES QUE FACILITEN LA CONECTIVIDAD, LA MOVILIDAD Y EL DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA VIAL.

ARTÍCULO 160. APTITUDES TERRITORIALES EN DESARROLLOS INMOBILIARIOS LAS AUTORIDADES ESTATALES Y MUNICIPALES NO AUTORIZARAN DESARROLLOS INMOBILIARIOS O CUALQUIER OTRA ACCIÓN URBANÍSTICA QUE CONTRAVENGA LAS APTITUDES TERRITORIALES ESTABLECIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN TERRITORIAL, PRINCIPALMENTE, EN AQUEL SUELO CATALOGADO COMO ÁREA NO URBANIZABLE O QUE NO PRESENTE APTITUD TERRITORIAL



PARA EL APROVECHAMIENTO TERRITORIAL DE USO URBANO, CONFORME A LOS INSTRUMENTOS REFERIDOS.

NO SE PROMOVERÁ EL APROVECHAMIENTO TERRITORIAL DE USO URBANO O ACCIONES URBANÍSTICAS EN ÁREAS DE ALTO VALOR ECOLÓGICO, PATRIMONIAL, AGROPECUARIO O QUE POSEA OTRAS CARACTERÍSTICAS QUE HAGA INCOMPATIBLE EL USO URBANO, INCLUYENDO LAS ZONAS DE RIESGO; CONFORME LO DETERMINEN LOS INSTRUMENTOS DE POLÍTICA TERRITORIAL, ECOLÓGICA, AMBIENTAL Y AQUELLOS PARA LA PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS ANTE DESASTRES, ASÍ COMO LAS DISPOSICIONES APLICABLES EN LA MATERIA, EN LA DIVISIÓN, SUBDIVISIÓN, PARCELACIÓN, UNIÓN, FUSIÓN Y RELOTIFICACIÓN, REALIZADAS EN PREDIOS QUE NO CUENTEN CON APTITUD TERRITORIAL PARA APROVECHAMIENTO TERRITORIAL DE USO URBANO O SE ENCUENTREN FUERA DE LOS LÍMITES DE UN CENTRO DE POBLACIÓN, QUEDARÁN SUJETAS A LAS LEYES EN MATERIA DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE, PROTECCIÓN CIVIL, DESARROLLO AGRARIO, RURAL Y OTRAS APLICABLES ASIMISMO. EL DESTINO DEL SUELO EN ESTOS PREDIOS NO PODRÁ SER MODIFICADO PARA EL APROVECHAMIENTO TERRITORIAL DE USO URBANO.

...
ARTÍCULO 193. ACCIONES URBANÍSTICAS EN MATERIA DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS TRATÁNDOSE DE LAS ACCIONES URBANÍSTICAS CONSISTENTES EN DIVISIÓN DE LOTES Y DESARROLLOS INMOBILIARIOS, LA AUTORIZACIÓN, CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN DE ESOS TERRENOS DEBERÁN CUMPLIR LOS REQUISITOS Y EL PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN LA LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN.

...
ARTÍCULO 194. REQUERIMIENTOS PARA EL DESARROLLO DE ACCIONES URBANÍSTICAS ANTES DE INICIAR CUALQUIER OBRA QUE IMPLIQUE EL DESARROLLO DE ACCIONES URBANÍSTICAS, INCLUIDAS LAS EXCAVACIONES, ENTRE OTRAS OBRAS MATERIALES, SE REQUERIRÁ LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO AMBIENTAL Y DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE QUE CORRESPONDA EN SU CASO, DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

TRATÁNDOSE DE ACCIONES URBANÍSTICAS QUE TENGAN POR OBJETO EL APROVECHAMIENTO O LA UTILIZACIÓN DEL PREDIO O INMUEBLE CONFORME A LOS USOS DEL SUELO Y DESTINOS DEL SUELO PREVISTOS EN ESTA LEY, ADEMÁS SE REQUERIRÁ, PREVIO A SU AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO CORRESPONDIENTE, UNA FACTIBILIDAD URBANA AMBIENTAL EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 198 DE ESTA LEY.

LOS MUNICIPIOS DEBERÁN ESTABLECER EN SUS REGLAMENTOS LA VIGENCIA DE LAS AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO A QUE SE REFIERE ESTE ARTÍCULO.

ADEMÁS DE LAS QUE DETERMINE LA REGULACIÓN EMITIDA POR LOS AYUNTAMIENTOS, LAS AUTORIDADES MUNICIPALES PODRÁN REQUERIR EN LA ESFERA DE SU COMPETENCIA, ENTRE OTRAS, LAS AUTORIZACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO PARA:

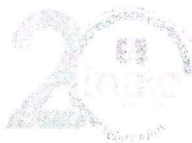
- I. USO DEL SUELO.
- II. CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN.
- III. URBANIZACIÓN.
- IV. DESARROLLOS INMOBILIARIOS.
- V. FUSIÓN, DIVISIÓN, SUBDIVISIÓN O RELOTIFICACIÓN.
- VI. ANUNCIOS PUBLICITARIOS.
- VII. APROVECHAMIENTO PRIVADO DE MANERA TEMPORAL DEL ESPACIO PÚBLICO.

PARA EL USO O APROVECHAMIENTO DE SUELO RELACIONADO CON LOS TIPOS DESCRITOS EN EL PÁRRAFO ANTERIOR DEBERÁ SOLICITARSE PREVIAMENTE A LA AUTORIDAD MUNICIPAL COMPETENTE, EN LOS TÉRMINOS QUE DETERMINE SU NORMATIVA, LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO QUE CORRESPONDA.

...".

El Reglamento de La Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, dice:

"...



TÍTULO SEGUNDO
DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS
CAPÍTULO I

DISPOSICIONES COMUNES A LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

ARTÍCULO 5. LOS DISEÑOS URBANOS DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEBERÁN SER REALIZADOS POR ARQUITECTOS, URBANISTAS, INGENIEROS CIVILES O PROFESIONISTAS CON ESTUDIOS AFINES AL DESARROLLO URBANO QUE CUENTEN CON TÍTULO Y CÉDULA PROFESIONAL.

ARTÍCULO 6. LOS PROYECTOS DE LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEBERÁN OBSERVAR Y PREVER FACILIDADES URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS ADECUADAS A LAS NECESIDADES DE LAS PERSONAS CON ALGUNA DISCAPACIDAD O DE EDAD AVANZADA A FIN DE FACILITAR A ÉSTAS EL LIBRE TRÁNSITO Y DESPLAZAMIENTO.

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

TÍTULO CUARTO
DEL PROCESO PARA LA AUTORIZACIÓN DE CONSTITUCIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO
CAPÍTULO I
PROCEDIMIENTO

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. LAS AUTORIZACIONES OTORGADAS EN CONTRAVENCIÓN AL PÁRRAFO ANTERIOR SON CAUSA DE RESPONSABILIDAD EN LOS TÉRMINOS DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE.

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 60 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;

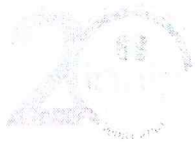
V. DOCUMENTO EMITIDO POR EL INAH, O CARTA DE LIBERACIÓN PARA LOS CASOS DONDE NO SE REQUIERE SALVAMENTO. EN CASO DE EXISTIR ÁREA DE PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO SE DEBERÁ PRESENTAR EL PLANO DE UBICACIÓN DE ESTA, ACOMPAÑADOS DEL DICTAMEN RESPECTIVO;



- 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 PORCENAJES, 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 53. LA DIRECCIÓN EMITIRÁ EL DICTAMEN SOBRE EL DESARROLLO INMOBILIARIO SOLICITADO EN UN PLAZO NO MAYOR A 10 DÍAS HÁBILES, INDICANDO SI EL PROYECTO CUMPLE O NO CON LO ESTABLECIDO EN LA NORMATIVIDAD VIGENTE.

...
ARTÍCULO 54. EN CASO DE QUE EL PROYECTO CUENTE CON UN DICTAMEN APROBATORIO, LA DIRECCIÓN PROCEDERÁ A LA ELABORACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE CONSTITUCIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO, DE LO CONTRARIO NOTIFICARÁ AL DESARROLLADOR INMOBILIARIO EL RESULTADO Y EL TRÁMITE HABRÁ FINALIZADO, POR LO QUE EL DESARROLLADOR NO PODRÁ CONSTITUIR EL PROYECTO PRESENTADO COMO DESARROLLO INMOBILIARIO.



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 HARA 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 56. LA AUTORIZACIÓN A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO ANTERIOR SERÁ NOTIFICADA A LAS EMPRESAS U ORGANISMOS QUE DEBERÁN PRESTAR LOS SERVICIOS PUBLICOS EN EL DESARROLLO INMOBILIARIO MOTIVO DE LA AUTORIZACIÓN OTORGADA, ENVIÁNDOLES COPIA DE LA AUTORIZACIÓN Y EL PLANO CORRESPONDIENTE.

ARTÍCULO 57. LA AUTORIDAD MUNICIPAL, PREVIO PAGO DE LOS DERECHOS RESPECTIVOS POR PARTE DEL DESARROLLADOR INMOBILIARIO, DEBERÁ SOLICITAR LA PUBLICACIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE CONSTITUCIÓN Y EL PLANO DE AUTORIZACIÓN RESPECTIVO EN LAS DOS EDICIONES POSTERIORES A LA FECHA DE AUTORIZACIÓN, EN LA GACETA MUNICIPAL, O A FALTA DE ESTA EN EL DIARIO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO.

ARTÍCULO 58. LA RENOVACION DE AUTORIZACIÓN DE CONSTITUCIÓN DE UN DESARROLLO INMOBILIARIO A LA QUE HACE REFERENCIA EL ARTÍCULO 24 DE LA LEY SOLO PODRA REALIZARSE UNA VEZ.

CAPÍTULO II

REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN

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.

La Ley de Ingresos del Municipio de Dzemul, Yucatán, para el Ejercicio Fiscal 2024, menciona:

CAPÍTULO X

DE LOS SERVICIOS QUE PRESTA LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 42.- POR EL OTORGAMIENTO DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN, RECONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN DE INMUEBLES DE FRACCIONAMIENTOS, CONSTRUCCIÓN DE POZOS Y ALBERCAS, RUPTURAS DE BANQUETA, EMPEDRADOS O PAVIMENTO, CAUSARÁN Y PAGARÁN DERECHOS DE ACUERDO CON LAS SIGUIENTES TARIFAS:

I.- PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE PARTICULARES

...

II.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE INFONAVIT, BODEGAS, INDUSTRIAS Y COMERCIOS

...

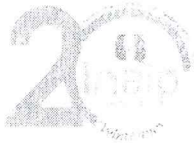
III.- PERMISO DE CONSTRUCCIÓN DE HOTELES, CONDOMINIOS, CONJUNTOS HABITACIONALES Y FRACCIONAMIENTOS PRIVADOS

...

La Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatan, 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 EN LOS DISTINTOS CENTROS DE POBLACIÓN.

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

B) DE ADMINISTRACIÓN:

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:

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;

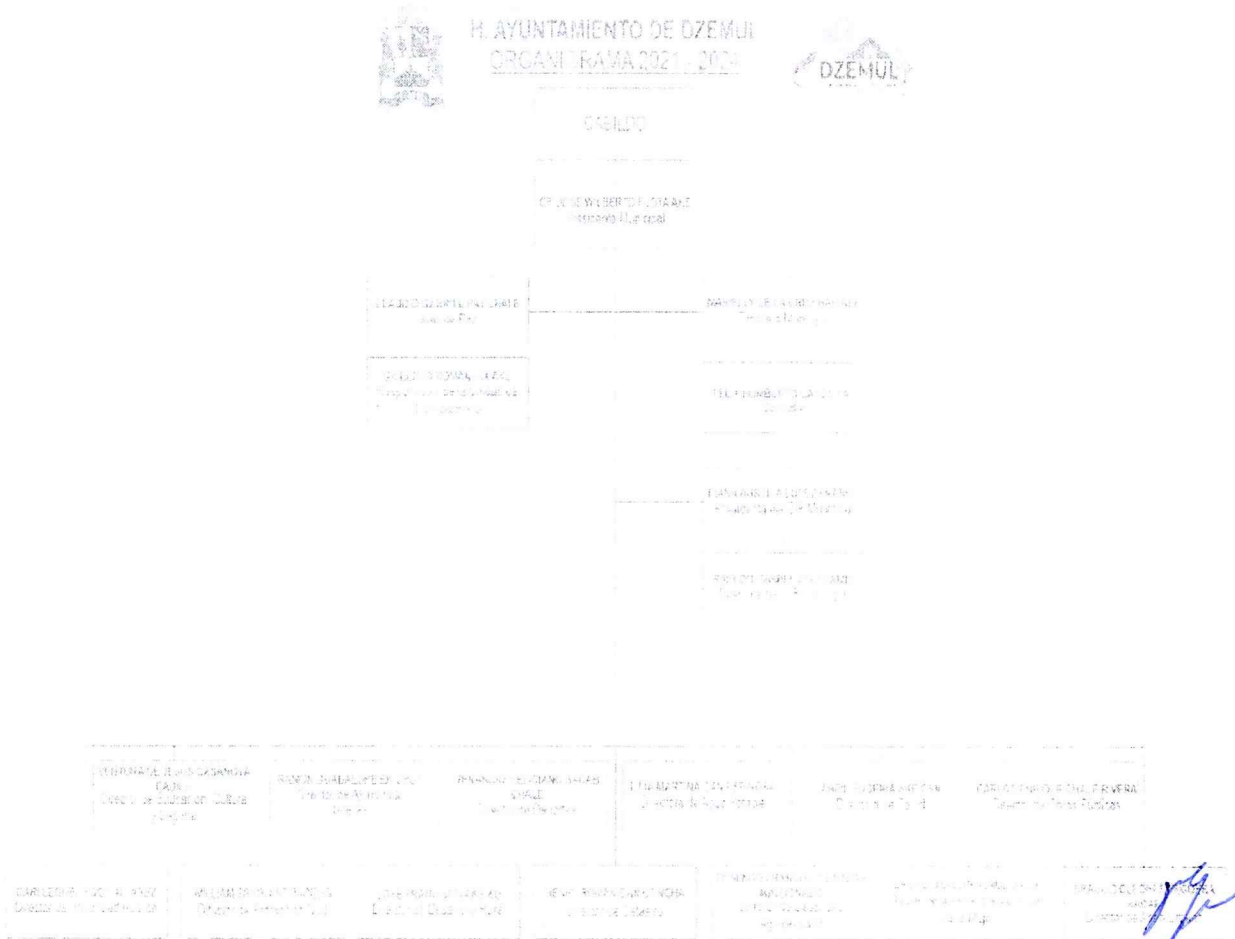
VI.- DAR FE DE LOS ACTOS, Y CERTIFICAR LOS DOCUMENTOS RELACIONADOS CON EL GOBIERNO Y LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL;

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

ARTÍCULO 82.- LAS OFICINAS Y DEPENDENCIAS, CONDUCIRÁN SUS ACCIONES EN BASE A LOS FINES Y OBJETIVOS DE LOS PLANES Y PROGRAMAS OPERATIVOS ANUALES. AL FRENTE DE CADA UNA DE ELLAS, HABRÁ UN TITULAR CON LA DENOMINACIÓN QUE DETERMINEN LOS REGLAMENTOS RESPECTIVOS. PARA EL DESPACHO DE SUS ASUNTOS, SE AUXILIARÁ EN LOS DEMÁS FUNCIONARIOS PÚBLICOS QUE DISPONGAN LOS REGLAMENTOS DEL RAMO, CONFORME A LOS RECURSOS PRESUPUESTALES.

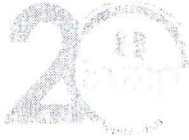
ARTÍCULO 86.- EL TESORERO ES EL TITULAR DE LAS OFICINAS FISCALES Y HACENDARIAS DEL MUNICIPIO. SERÁ NOMBRADO Y REMOVIDO POR EL CABILDO A PROPUESTA DEL PRESIDENTE MUNICIPAL.

Ahora bien, en uso de la atribución prevista en la fracción XXII del artículo 9 del Reglamento Interior del Instituto Estatal de Transparencia, Acceso a la Información y Protección de Datos Personales, este Órgano Garante procedió a consultar la página de internet del Sujeto Obligado, en la liga: <https://www.dzemul.gob.mx/web/theme/theme1/organicrama.php>, en específico la "Estructura Orgánica 2021-2024", visualizando que cuenta con un Director de Obras Públicas; siendo que, para fines ilustrativos se inserta la captura de pantalla siguiente:



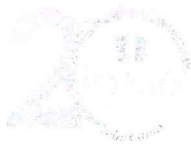
De las disposiciones legales previamente citadas, se concluye lo siguiente

- Que se entiende por **Desarrollo inmobiliario**: el bien inmueble que modifica sus características físicas y legales para constituir un desarrollo inmobiliario público o privado.
- Que **Los desarrollos inmobiliarios**, se clasificarán por su uso, en: 1. Habitacional: aquel cuyo uso de suelo es predominantemente para la construcción de vivienda. 2. Comercial y de servicios. 3. Industrial. 4. Uso mixto. La clasificación de uso mixto atenderá de manera proporcional a las clasificaciones por las que se componga.
- Que los **desarrollos inmobiliarios sólo podrán ser autorizados por la autoridad municipal competente cuando se ubiquen en zonas urbanizadas o urbanizables de acuerdo con los instrumentos de planeación territorial que correspondan**, en su caso, acorde con lo que determine la factibilidad urbana ambiental y que cumplan con los requisitos y procedimientos para su constitución, de acuerdo con la ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y su reglamento y los reglamentos municipales en su caso. Se deberá de contar con la autorización de constitución de desarrollo inmobiliario emitida por la autoridad municipal competente para poder promover o publicitarlo, de conformidad con los requisitos, el procedimiento y los demás términos que establezca de la ley.
- Que el proceso de solicitud para la autorización de constitución del desarrollo inmobiliario es un trámite que se realizará ante la **Dirección competente en materia de Desarrollo**



urbano de los Municipios del Estado de Yucatán.

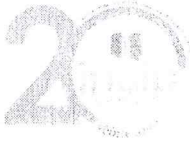
- Que la solicitud de la licencia de urbanización para los desarrollos inmobiliarios se presentará por escrito o por los medios electrónicos dispuestos por la autoridad municipal competente.
- Que la solicitud de la licencia de urbanización contendrá, según el tipo de desarrollo inmobiliario de que se trate, la programación para la construcción de la infraestructura urbana correspondiente, y los requisitos mínimos que señalados en el artículo 25 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán
- Que para el desarrollo de acciones urbanísticas antes de iniciar cualquier obra que implique el desarrollo de acciones urbanísticas, incluidas las excavaciones, entre otras obras materiales, se requerirá la autorización en materia de desarrollo urbano, ambiental y de protección al ambiente que corresponda en su caso, de acuerdo con la legislación aplicable.
- Que las autorizaciones en materia de desarrollo urbano deberán solicitarse previamente para el uso o aprovechamiento del suelo, a la autoridad municipal competente y en términos de la normativa correspondiente, para los tipos: Uso de Suelo y Desarrollos Inmobiliarios, entre otras.
- Que la Dirección competente en materia de Desarrollo Urbano emitirá el dictamen sobre el Desarrollo Inmobiliario solicitado en un plazo no mayor a 10 días hábiles, indicando si el proyecto cumple o no con lo establecido en la normatividad vigente.
- Que los proyectos de los Desarrollos Inmobiliarios únicamente podrán realizarse previo el cumplimiento de los requisitos de autorizaciones, licencias o permisos a que se refiere la Ley, su Reglamento y demás disposiciones legales en la materia.
- Que Los desarrollos inmobiliarios únicamente podrán ser autorizados cuando las personas físicas o morales interesadas que promuevan su constitución cumplan con los requisitos y procedimientos correspondientes ante la Dirección competente en materia de Desarrollo Urbano.
- 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; siendo que, como orden de gobierno local, ejerce las funciones que le son propias, presta los servicios públicos de su competencia en los distintos centros de población.
- Que 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.
- Que entre las atribuciones de atribuciones de administración del Ayuntamiento está el expedir permisos y licencias en el ámbito exclusivo de su competencia
- Que el Presidente Municipal, como órgano ejecutivo y político del Ayuntamiento, le corresponde: 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.
- Que el Secretario Municipal, tiene entre sus facultades y obligaciones, autorizar con su



firma y rúbrica las actas y documentos oficiales; dar fe de los actos, y certificar los documentos relacionados con el gobierno y la administración municipal, y a su vez, tiene a su cargo el cuidado del archivo municipal.

- Que la Ley de Ingresos del Municipio de Dzemul, Yucatán para el Ejercicio Fiscal 2024, dispone que entre los servicios que presta la Dirección de Desarrollo Urbano está el otorgar de los permisos de construcción, reconstrucción, ampliación, demolición de inmuebles de fraccionamientos, construcción de pozos y albercas, rupturas de banquetas, empedrados o pavimento, causarán y pagarán derechos respectivo, entre estos: permisos de construcción de particulares; permiso de construcción de INFONAVIT, bodegas, industrias y comercios, y permiso de construcción de hoteles, condominios, conjuntos habitacionales y fraccionamientos privados.
- Que derivado de la consulta a la la "Estructura Orgánica 2021-2024" en la página de internet del Sujeto Obligado, se advirtió que entre las áreas administrativas que la integran está: la Dirección de Obras Públicas.

En mérito de la normatividad previamente expuesta y en relación a la información peticionada, a saber: "Solicito que me entreguen cualquier proyecto de desarrollo habitacional que haya sido en la zona costera adjunta a la ciénega perteneciente al municipio de Dzemul, específicamente en la zona de San Benito del kilómetro 26 de la carretera Progreso - Teichuc, a escasos metros de Villas Weyak, adjunto imagen del proyecto que los vecinos hemos escuchado que pretenden construir, solicito también cualquier autorización que se les haya dado para revisar la legalidad de las mismas.", se advierte que las áreas que resultan competentes para poseerla en sus archivos son: el Secretario Municipal, toda vez que, entre sus facultades y obligaciones, se encarga de autorizar con su firma y rúbrica las actas y documentos oficiales, dar fe de los actos, y certificar los documentos relacionados con el gobierno y la administración municipal, y a su vez, tiene a su cargo el cuidado del archivo municipal; así también, 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. la Dirección de Desarrollo Urbano, conforme a lo dispuesto en la Ley de Ingresos del Municipio de Dzemul, Yucatán, para el Ejercicio Fiscal 2024, en virtud que, se encarga de otorgar los permisos de construcción, reconstrucción, ampliación, demolición de inmuebles de fraccionamientos, construcción de pozos y albercas, rupturas de banquetas, empedrados o pavimento, causarán y pagarán derechos respectivo, entre estos: permisos de construcción de particulares; permiso de construcción de INFONAVIT, bodegas, industrias y comercios, y permiso de construcción de hoteles, condominios, conjuntos habitacionales y fraccionamientos privados; y la Dirección de Obras Públicas, en atención a la materia de la información que se peticionó por lo tanto, resulta inquestionable que son las áreas competentes que pudieran poseer la información solicitada, y pronunciarse sobre la existencia o inexistencia en sus archivos.



SEXTO. Establecida la competencia de las áreas que pudieran poseer la información solicitada en sus archivos, en el presente apartado, se abordará el estudio de la procedencia del agravio señalado 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 la Materia, la cual dispone lo siguiente:

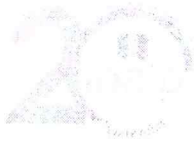
ARTÍCULO 125. CUANDO EL PARTICULAR PRESENTE SU SOLICITUD POR MEDIOS ELECTRÓNICOS A TRAVÉS DE LA PLATAFORMA NACIONAL, SE ENTENDERÁ QUE ACEPTA QUE LAS NOTIFICACIONES LE SEAN EFECTUADAS POR DICHO SISTEMA, SALVO QUE SEÑALE UN MEDIO DISTINTO PARA EFECTOS DE LAS NOTIFICACIONES.

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.

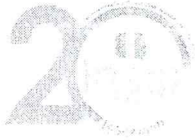
En tales condiciones, se desprende que el Sujeto Obligado no dio respuesta a la solicitud de acceso que nos ocupa dentro del término de diez días hábiles, como lo prevé el artículo 79 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Yucatán, en consecuencia acreditándose la 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 Dzemul, 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. Conviene señalar, que 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

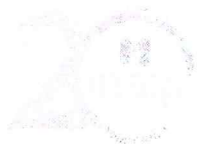


responsabilidad respectivo; toda vez, que el ordinal 206, en su fracción I, de la norma ya aludida dispone que un incumplimiento a la Ley es la falta de respuesta a las solicitudes de información en los plazos señalados en la normatividad aplicable por lo que se determina que resulta procedente dar vista al Órgano Interno de Control del Ayuntamiento de Dzemul, 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 con antelación.

OCTAVO. En mérito de todo lo expuesto, se Revoca la falta de respuesta por parte del Ayuntamiento de Dzemul, Yucatán y se le instruye para que a través de la Unidad de Transparencia realice lo siguiente:

- I. **Requiera a la Dirección de Desarrollo Urbano y/o a la Dirección de Obras Públicas y/o al Secretario Municipal**, para efectos que atendiendo a sus funciones y atribuciones realice la búsqueda exhaustiva y razonable de la información inherente a *"Entreguen cualquier proyecto de desarrollo habitacional que haya sido en la zona costera adjunta a la ciénega perteneciente al municipio de Dzemul, específicamente en la zona de San Benito del kilómetro 26 de la carretera Progreso - Telchac, e escasos metros de Villas Wayak, así también, cualquier autorización que se les haya dado para revisar la legalidad de las mismas"*, y la entreguen en la modalidad petitionada, o bien, de proceder a declarar la inexistencia de la información, funden y motiven adecuadamente la misma, 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.
- 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 en las que se funde y motive la misma, así como las actuaciones realizadas por el Comité de Transparencia.
- 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

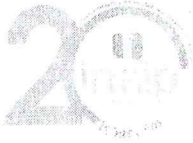
PRIMERO. Con fundamento en el artículo 151, fracción III, de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, se **Revoca** la falta de respuesta por parte del Ayuntamiento de Dzemul, Yucatán, recaída a la solicitud de acceso a la información con número de folio 310576724000005, de 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 **DIEZ** 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 198 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, automáticamente por la Plataforma Nacional de Transparencia.

QUINTO. Con fundamento en lo previsto en la fracción VII del Centésimo Trigesimo 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

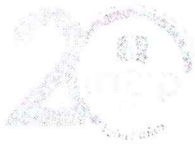


Sujeto Obligado, a través del Sistema de Comunicación entre Órganos Garantes y Sujetos Obligados (SICOM).

SEXO. 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 Dzemul, 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 únicamente, la Maestra María Gilda Segovia Chab, y el Licenciado en Derecho, Mauricio Moreno Mendoza, Comisionada Presidenta y Comisionado, respectivamente, del Instituto Estatal de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales, a fin que se garantice el derecho de acceso a la información, la protección de datos personales, la institucionalidad, la regularidad y la continuidad del funcionamiento de este Instituto, así como lograr una mayor eficacia en el desarrollo de las actividades sustantivas del Órgano Colegiado de este Instituto y así garantizar el derecho de toda persona de recibir justicia de manera pronta, expedita, completa e imparcial; lo anterior, con fundamento en el artículo 9, fracción XVIII, del Reglamento Interior del Instituto Estatal de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales, y los diversos 146 y 150 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, fungiendo como Ponente del presente recurso de revisión, la citada Segovia Chab, en sesión



del día dieciocho de julio de dos mil veinticuatro, en virtud de lo establecido por acuerdo de fecha veintiuno de junio del año que transcurre, en el cual se autorizó la reasignación de los proyectos de resolución correspondiente a los medios de impugnación que fueron asignados al Doctor en Derecho, Carlos Fernando Pavón Durán, y que a la fecha de inicio de su licencia no hubieren sido resueltos. -----

MTRA. MARIA GILPA SEGOVIA CHAB
COMISIONADA PRESIDENTA

LIC. MAURICIO MORENO MENDOZA
COMISIONADO

