



MANIFIESTO DE IMPACTO REGULATORIO DEL PROYECTO DE REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE YAUTEPEC, MORELOS.

JUSTIFICACION

El honorable ayuntamiento de Yautepec, Morelos en Ejercicio de las facultades que le confieren los Artículos 115 fracción II de la constitución política de Los estados unidos mexicanos, 112 y 113 de la Constitución política del estado de Morelos, 53 Fracción II, 155, 156 y 159 de la ley orgánica municipal Del estado de Morelos, el Municipio esta facultado para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la formulación de planes de desarrollo regional; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, entre otros puntos.

Con fundamento en lo dispuesto por la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos en su artículo 4 párrafo segundo. En el que se establece la facultad que tienen los ayuntamientos de elaborar, aprobar y publicar sus ordenamientos, es que nace la necesidad de crear **EL REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTOS, CONDOMINIOS Y CONJUNTOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE YAUTEPEC, MORELOS**. Se pretende con éste, además de dar cumplimiento a lo señalado por la Ley de la Materia, regular y controlar el proceso de autorización de fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos en el territorio del Municipio de Yautepec.

RIESGOS DE NO EMITIR LA REGULACIÓN.

En base a que el Municipio de Yautepec, Morelos no cuente con un ordenamiento que regule el desarrollo de asentamientos humanos así como contar con un registro de los Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos ubicados en esta localidad, el municipio se expone a los siguientes riesgos y daños:

- a) Permitir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares o de fraccionamientos fuera de la ley, al no contar con el cumplimiento integro de los requisitos legales y de equipamiento.
- b) No contar con un instrumento que permita la regulación de los terrenos y en el de los inmuebles dedicados a la vivienda
- c) Permitir que los desarrolladores o promotores no cumplan con los diversos impuestos o contribuciones fiscales que les correspondan, no se realicen las donaciones respectivas, y no se tengan las garantías que les señalan los ordenamientos legales.
- d) Que los desarrolladores o promotores de los Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos no presten adecuada y suficientemente los servicios a que se encuentran obligados.



FUNDAMENTO LEGAL

A continuación se presenta el marco jurídico, Federal y Estatal, que sustenta lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Municipio de Yautepec, Morelos

- 1.- Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos
- 2.- Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos
- 3.- Ley de ingresos del Municipio de Yautepec para el ejercicio Fiscal 2014
- 4.- Ley sobre Régimen de Condominio de inmuebles para el Estado de Morelos
- 5.- Programa de Ordenación Metropolitano Yautepec, Cuautla, Ayala, Yecapixtla y Atlatlahucan, Morelos.
- 6.- Reglamento de la Ley de Fraccionamientos Condominios y Conjuntos Urbanos del Estado de Morelos.
- 7.- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente
- 8.- Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos.

IDENTIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE LAS ALTERNATIVAS POSIBLES DEL ANTEPROYECTO PARA HACER FRENTE A LA PROBLEMÁTICA

Las alternativas posibles para enfrentar cualquier problemática, sería considerar las previsiones de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable Del Estado de Morelos, ya que en ella se contempla la normatividad para la Fusión y División, Fraccionamiento, Condominio y Conjunto Urbano, en sus diferentes modalidades.

Otra alternativa es la aplicación de la Ley de Ingresos del Municipio de Yautepec, en la cual se mencionan tarifas a las que están sujetos los diferentes procedimientos que se lleven a cabo por parte del fraccionador o promotor.

En síntesis, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable Del Estado de Morelos y la de Ley de Ingresos del Municipio de Yautepec, son las que de manera general rigen el Reglamento de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Municipio de Yautepec, Morelos.

EVALUACION DEL IMPACTO COSTO/BENEFICIO PARA LOS PARTICULARES

Debido a que el Proyecto de Reglamento de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos del Municipio de Yautepec, Morelos, es de orden público e interés social, es indispensable expedirlo una vez autorizado por cabildo y publicado en el periódico Tierra y Libertad del Estado, ya que permitirá regular la actividad operativa de la Dirección de Fraccionamientos y Condominios, cumpliendo con el plan de desarrollo Municipal 2013-2015.



En síntesis, la expedición de un Reglamento de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos para la Dirección de Fraccionamientos y Condominios, beneficia tanto a los usuarios como al Municipio y en consecuencia al Estado de Morelos

Los costos por el pago de derechos de los servicios en materia de aprobación, autorización y supervisión de Fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales se causarán conforme a lo Siguiente:

Concepto cuota

4.4.3.7. Derechos sobre fraccionamientos, condominios y conjuntos habitacionales

- I. Por la revisión general del proyecto, sobre el presupuesto de las Obras de urbanización 1%
Tramitación, análisis, estudio y aprobación de condominio por cada Unidad: 1%
 - A). De planos de fraccionamientos de terrenos con calle, sobre el Importe del presupuesto de obras a ejecutar 3%
 - B). De planos de conjuntos habitacionales por cada unidad habitacional en días de s.m.v.
 - 1.- por tres lotes 10 s.m.v.
 - 2.- por cuatro lotes 20 s.m.v.
 - 3.- por cinco lotes o más 30 s.m.v.
 - C). De condominios, sobre el importe del presupuesto de las obras a Realizar que apruebe la comisión reguladora o la dirección general de Obras públicas. 3%
 - D). Por la apertura de calles, en fraccionamientos sobre el importe de La obra de urbanización determinada por la dirección general de obras Públicas. 5%
 - E). Por la ampliación del plazo para la terminación de obras de Urbanización y construcciones, por la parte no ejecutada de la obra, Hasta un año: 10%
 - F). Con techumbres de losa monolítica, reticular, vigueta, bovedilla y Similares 0.10 a 0.18 s.m.v.

POR LICENCIAS

- A). De división por cada fracción de zona urbana 50 s.m.v.
- B). De división por cada fracción de zona rural 10 s.m.v.
- C). De re lotificación de fraccionamientos sobre el importe de las obras De urbanización, que al efecto determine la secretaría general de Obras públicas y de acuerdo a la clasificación del uso de suelo que Establezca el plan de desarrollo correspondiente 5%
- D). Fusión de lotes por cada predio 20 a 30 s.m.v.

CONSTRUCCIÓN DE CASAS EN SERIE

- A). Dentro de fraccionamientos sobre el importe del presupuesto de Obras por ejecutar que determine la dirección general de obras Públicas 5% página 70 periódico oficial 30 de abril de 2014

POR LA SUPERVISIÓN

- A). Por supervisión adicional a lo dispuesto en las anteriores Fracciones, sobre el importe del presupuesto de obras por ejecutar 3%

COOPERACIÓN PARA AULAS

- A). Por cada lote en fraccionamientos 1%

COOPERACIÓN PARA OBRAS PÚBLICAS

- A). En los casos de regularización de fraccionamientos, condominios y Conjuntos habitacionales, divisiones y subdivisiones, sobre el monto de Las obras a realizar que determine la dirección general de obras Públicas. 1%

- B). En los casos de fraccionamientos, condominios, conjuntos Habitacionales, divisiones y subdivisiones, la cuota de cooperación por Cada lote, condominio, departamento, división y subdivisión que acuerde La dirección general de fraccionamientos, condominios y conjuntos Habitacionales. 1 a 5 s.m.v.



Los derechos se pagarán dentro de los 10 días hábiles siguientes a la Notificación de la liquidación, que formule la secretaria de desarrollo Urbano, obras y servicios públicos, por conducto de su dirección de Ingresos y cuyo importe será enterado en la caja general de la Tesorería municipal.

Son contribuyentes de los derechos establecidos las personas físicas O morales, que soliciten y en su caso obtengan las aprobaciones y Licencias de los proyectos de obras solicitadas, conforme a las leyes Respectivas.

VIII. LA DIVISIÓN

- A). Por licencia (por cada fracción) 5 a 17 s.m.v.
- B). Tramitación, análisis y aprobación del proyecto (por cada fracción) 5 a 17 s.m.v.
- C). Por regularización (sobre el costo total de los derechos de división, Sin adicionales) 50%

IX. POR LA DIVISIÓN CON APERTURA DE CALLE

- A). Por licencia (por cada fracción) 5 a 17 s.m.v.
- B). Por tramitación, análisis y aprobación del proyecto (por cada Fracción) 5 a 17 s.m.v.
- C). Por aprobación de apertura de calle 20 a 80 s.m.v.
- D). Por regularización (sobre el costo total de los derechos de división Con apertura de calle, sin adicionales) 50%

X. POR LA FUSIÓN

- A). Por licencia (por cada fracción) 5 a 17 s.m.v.
- B). Tramitación, análisis, aprobación del proyecto (por cada fracción) 5 a 17 s.m.v.
- C). Por regularización (sobre el costo total de los derechos de fusión Sin adicionales) 50%

XI. EN FRACCIONAMIENTOS

- A). Revisión general del proyecto, análisis y estudio (por cada unidad) 10 a 30 s.m.v.
- B). Por apertura de calle, privada o cerrada (por cada una) 20 a 80 s.m.v.
- C). Supervisión de obras (por cada unidad) 10 a 30 s.m.v.
- D). Por licencia (por cada unidad) 20 a 55 s.m.v.
- E). Por regularización sobre el costo total de los derechos del Fraccionamiento, sin adicionales 50%

XII. EN CONDOMINIOS

- A). Por licencia (por cada unidad condominal) 10 a 50 s.m.v. 30 de abril de 2014 periódico oficial página 71
- B). Por tramitación, análisis y aprobación del proyecto (por cada unidad Condominal) 10 a 50 s.m.v.
- C). Por regularización de condominios irregulares (sobre el costo Total de los derechos de autorización del condominio) 20%

XIII. EN LOTES EN CONDOMINIOS

- A). Por licencia (por cada unidad condominal) 10 a 50 s.m.v.
- B). Por tramitación, análisis y aprobación del proyecto (por cada unidad Condominal) 10 a 50 s.m.v.

XIV. EN CONJUNTO URBANO

- A). Revisión general del proyecto, sobre el presupuesto general de las Obras de construcción 1%
- B). Tramitación, análisis, estudio y aprobación del proyecto (por número De unidades) 5 a 15 s.m.v.
- C). Por apertura de calle sobre el presupuesto de urbanización 1%
- D). Por licencia (por cada unidad) 5 a 15 s.m.v.

En conjunto urbano deberá presentar y cubrir los derechos por cada Una de las acciones urbanas que formen parte del proyecto de Conjunto urbano.

XV. MODIFICACIÓN DE FUSIÓN, DIVISIÓN, FRACCIONAMIENTO, CONDOMINIO Y CONJUNTO URBANO

- A). Tramitación, estudio, análisis y aprobación del proyecto (por cada Fracción) 5 a 15 s.m.v.
- B). Por licencia de modificación (por cada fracción) 5 a 15 s.m.v.

XVI. LA CANCELACIÓN DE OFICIO DE AUTORIZACIÓN, FUSIÓN, DIVISIÓN,

Fraccionamiento, condominio y conjunto urbano (dejar sin efecto la Autorización otorgada) 50 a 100 s.m.v.

XVII. POR ACTUALIZACIÓN DE OFICIO DE AUTORIZACIÓN (Vigencia), por cada Oficio 5 a 15 s.m.v.