



BUAP

BENEMÉRITA UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA

Facultad de Ingeniería

Secretaría de Investigación y Estudios de Posgrado

**PROPUESTA DE MEJORA DE LOS TRÁMITES
Y SU EFECTO EN EL VALOR DE PROYECTOS
INMOBILIARIOS EN LA CIUDAD DE MÉRIDA,
YUCATÁN**

TESIS

Que para obtener el grado de
MAESTRO EN VALUACIÓN

Presenta:

LIC. HERNÁN ALBERTO CONDE BARAHONA

Director de tesis:

MTRO. HEIDE JOAQUÍN ZETINA RODRÍGUEZ

Puebla, Pue.

Junio 2016

M.I. EDGAR IRAM VILLAGRAN ARROYO
DIRECTOR DE LA FACULTAD DE INGENIERÍA, BUAP.
P R E S E N T E

Estimado M.I. EDGAR IRAM VILLAGRAN ARROYO:

En atención a su oficio No. 1339/2014 en el que usted me nombra asesor de la tesis: Propuesta de mejora de los trámites y su efecto en el valor de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Mérida que presenta el pasante de la maestría en valuación Licenciado en Derecho Hernán Alberto Conde Barahona; me permito informar a usted que después de haber revisado la tesis correspondiente, no existe inconveniente alguno en autorizar la impresión de la misma.

Le hago de su conocimiento, para los efectos académicos a que haya lugar.

ATENTAMENTE
PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJOR"
H. Puebla de Zaragoza, julio 10 de 2015.



Mtro. Heide Joaquín Zetina Rodríguez.
Asesor de Tesis

C.c.p. Mesa de Exámenes Profesionales
C.c.p. Interesado
C.c.p. Archivo



Oficio No. 1339/2014

C. HERNAN ALBERTO CONDE BARAHONA
Pasante de la Maestría en Valuación
Facultad de Ingeniería, BUAP.
Presente

Por medio del presente, el suscrito M.I. Edgar Iram Villagrán Arroyo, Director de la Facultad de Ingeniería, de acuerdo a su solicitud de aprobación de tema de Tesis, le autoriza desarrollar el tema intitulado: **Propuesta de mejora de los trámites y su efecto en el valor de proyectos inmobiliarios en la ciudad de Mérida.** Requisito para obtener el grado de Maestro en Valuación. Asignándose como Asesor al Mtro. Heide Joaquín Zetina Rodríguez

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

A T E N T A M E N T E
"PENSAR BIEN, PARA VIVIR MEJOR"
H. Puebla de Zaragoza, Mérida, 23 de abril de 2014.

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE PUEBLA
FACULTAD DE INGENIERÍA
M. I. EDGAR IRAM VILLAGRAN ARROYO
DIRECTOR
DIRECCIÓN

C.c.p. Mtro. Heide Joaquín Zetina Rodríguez. Asesor del Tema de Tesis

C.c.p. Archivo

GJS/sco*

Agradecimientos

“A Dios, por ser mi luz y darme la fuerza necesaria para poder lograr todos mis objetivos.”

“A mis padres, por ser siempre mi apoyo en todas las metas que me propongo y aconsejarme sabiamente para prepararme en todo momento.”

“A mi asesor Ing. Heide Joaquín Zetina Rodríguez, pues sin su ayuda jamás habría podido lograr este trabajo.”

“A todos mis maestros, que me enseñaron con paciencia y dedicación todos sus conocimientos.”

Índice

Introducción	ix
Protocolo de tesis	xi
Capítulo 1. Marco teórico	1
1.1. Antecedentes	1
1.2. Conceptos y definiciones	3
1.3. Trámites inmobiliarios	4
1.4. Elementos del rubro inmobiliario	5
1.5. Marco legal de los trámites inmobiliarios	7
1.6. Marco fiscal del sector inmobiliario	9
1.7. Trámites para el desarrollo inmobiliario	10
1.7.1. Constitución del desarrollo inmobiliario	11
Capítulo 2. Trámites condicionantes a los desarrollos inmobiliarios	18
2.1 Trámites instituidos para la construcción-venta vivienda	18
2.2 Efecto de los trámites en el costo de la vivienda	23
Capítulo 3. Opinión del sector inmobiliario sobre los trámites	25
3. 1. Opiniones de los inmobiliarios de Yucatán	25
3.1.1. El instrumento de medición	25
3.1.2. La población y muestra	26
3.1.3. Tratamiento de los datos	26
3.1.4. Los resultados obtenidos	27
3. 2. Opiniones de las cámaras sobre los trámites	31
Capítulo 4. Reformas al proceso tramitológico para el desarrollo de la vivienda	35
4.1. Reformas propuestas al proceso tramitológico	35
Capítulo 5. Efecto del costo regulatorio en el Desarrollo Inmobiliario	40
5.1 El proyecto inmobiliario	40

5.2	Aplicación de la mejora en el proyecto inmobiliario	41
	Conclusiones y recomendaciones	49
	Conclusiones	49
	Recomendaciones	52
	Bibliografía	
	Anexos	

Índice de tablas

Tabla 5.1 Trámites, permisos y licencias	41
Tabla 5.2 Información económica del proyecto inmobiliario Álamo	42
Tabla 5.3 Flujo de efectivo para el caso A	43
Tabla 5.4 Cálculo del valor presente neto caso A	44
Tabla 5.5 Cálculo de la TIR, caso A	45
Tabla 5.6 Flujo de efectivo para el caso B	46
Tabla 5.7 Cálculo del valor presente neto caso B	46
Tabla 5.8 Cálculo de la TIR, caso B	47
Tabla 5.9 Comparación de parámetros financieros	47

Índice de figuras

Figura 3.1. Necesidad de trámites para desarrollos inmobiliarios	28
Figura 3.2. Necesidad de trámites para adquisición de terreno	29
Figura 3.3. Necesidad de trámites construcción de vivienda	30
Figura 3.4. Trámites post construcción de vivienda	30
Figura 3.5. Trámites sobre venta de vivienda	31
Figura 5.1. Ubicación del desarrollo inmobiliario	40
Figura 5.2. Plano maestro del desarrollo inmobiliario	41

Introducción

En este estudio se analizan las dificultades que enfrenta el sector inmobiliario yucateco al realizar los trámites señalados por la normatividad del Desarrollo Inmobiliario, el Reglamento de Construcción y las diferentes leyes y programas concernientes al desarrollo urbano de la ciudad de Mérida y el estado de Yucatán. Para ellos se planteó la realización de un análisis de la tramitología actual utilizada, que genere una propuesta que contribuya en la mejora de los trámites y surta efecto en el valor de proyectos inmobiliarios, en la ciudad de Mérida, Yucatán.

Asimismo, se planteó como objetivo orientador conocer los elementos para una propuesta de mejora de los trámites y su efecto en el valor de proyectos inmobiliarios, a partir del conocimiento de la tramitología usual del sistema inmobiliario en la ciudad de Mérida, Yucatán.

Se estableció en este estudio la siguiente hipótesis: los elementos de la propuesta de mejora de los trámites y su efecto en el valor de proyectos inmobiliarios, en la ciudad de Mérida, Yucatán, contribuye al incremento del valor de los mismos y en la reducción de tiempos, costos y esfuerzos.

En el estudio se realizó el siguiente proceso:

Inicialmente se elaboró el protocolo de investigación del presente estudio, se sometió a revisión con el asesor. Se realizaron las modificaciones pertinentes hasta ser aprobado.

Posteriormente, se revisó la literatura pertinente, se seleccionó la relacionada con el tema analizado, se extrajo la información y se elaboraron los capítulos concernientes al marco teórico sobre los trámites en el sector inmobiliario (Capítulos I y II), los elementos del rubro inmobiliario, los marcos legal

y fiscal de los trámites, los trámites requeridos por el desarrollo inmobiliario, entre otros.

Después con la información del marco teórico se elaboró un cuestionario (Anexo A) sobre los trámites señalados por la normatividad, el cual fue revisado y analizado por expertos del sector inmobiliario y posteriormente fue aplicado a una muestra no probabilística de 20 agentes inmobiliarios del Estado de Yucatán. A continuación, se procedió al análisis de la información obtenida y a la obtención de una propuesta de los trámites necesarios para la realización de un desarrollo inmobiliario en el Estado de Yucatán.

Enseguida se procedió a la aplicación de la propuesta con el cálculo del valor de un proyecto inmobiliario en el Estado de Yucatán, utilizando el método del Valor Presente Neto (VP) con una tasa de descuento y sus respectivos flujos de efectivo (flujos descontados), así como la Tasa Interna de Retorno (TIR).

Finalmente, se llegó a la conclusión y a las recomendaciones del estudio y, se agregaron las referencias bibliográficas empleadas así como los anexos y se elaboró el documento final. Este documento, se encuentra constituido de las siguientes partes:

En la introducción se presenta el tema abordado para su análisis, el objetivo general propuesto, la hipótesis central del estudio, la metodología empleada y el procedimiento realizado en su desarrollo, así como la descripción de cada parte del documento recepcional.

En el capítulo uno (marco teórico), se hace referencia a los trámites en el sector inmobiliario. Se presentan los principales conceptos y definiciones de trámites inmobiliarios, se incluyen elementos como: mercado inmobiliario, proyecto, operación y desarrollo inmobiliarios. Se presenta el marco fiscal, se analizan y presentan los trámites señalados por la normatividad del estado de

Yucatán y municipio de Mérida, así como la importancia de los trámites simples y eficientes.

En el capítulo dos, se analizan los trámites establecidos por la Dirección de Desarrollo Urbano de Mérida Yucatán, el Reglamento de Construcción y la Ley de Desarrollo Inmobiliario del Estado de Yucatán, entre otros. Se proporcionan los nueve trámites principales que se realizan en Yucatán, así como los requisitos demandados.

En el tercer capítulo y con la finalidad de encontrar elementos de mejora en la tramitología en el sector inmobiliario yucateco, se recopila a través de una encuesta las opiniones de una muestra no aleatoria de agentes inmobiliarios y se presentan los resultados mediante estadística descriptiva.

En el capítulo cuatro, se presentan las aportaciones sobre las modificaciones al proceso tramitológico realizadas por los diferentes inmobiliarios del Estado de Yucatán, de la República Mexicana y en especial por la CANADEVI.

En el capítulo cinco, se utiliza la mejora de trámites en un proyecto inmobiliario, calculando el Valor Presente Neto (VPN) con una tasa de descuento y sus respectivos flujos de efectivo (flujos descontados), así como la Tasa Interna de Retorno (TIR), demostrando el efecto de los trámites en el valor presente de un Proyecto de Desarrollo Inmobiliario.

Posteriormente, se proporcionan las conclusiones y las recomendaciones sugeridas por el autor de esta investigación.

Concluida la introducción, se procede a la inclusión del protocolo de tesis.

Protocolo de tesis

Planteamiento del problema

El sector inmobiliario mexicano, además de las dificultades que enfrenta como: un crecimiento modesto, apoyo limitado al financiamiento por parte de la banca y el cumplimiento de forma holgada de los programas anuales de financiamiento por parte de los institutos públicos, se ha visto limitado por trabas burocráticas y una tramitología desgastante. Ejemplo de ellas, son las quejas frecuentes en el sentido de que la Oficina de Registros de Títulos es muy lenta en la emisión de los mismos, razón que crea inconvenientes a las empresas constructoras que han terminado sus obras, porque el Sector Financiero y Bancario no desembolsa un préstamo sin antes tener en sus manos el título de propiedad¹.

Asimismo, se lee con frecuencia en la prensa nacional y local una serie de quejas y denuncias de personas y empresas ligadas de alguna manera al Sector Inmobiliario, como el realizado por el sector empresarial cacunense y michoacano quienes solicitaron a las autoridades estatales y municipales entrar a un proceso de reingeniería administrativa, con el fin de erradicar trabas burocráticas y excesiva duplicidad de papeleo que inhibe hasta una cuarta parte de las inversiones².

Los empresarios inmobiliarios exponen que hay dependencias como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente (Seduma), Secretaría de Desarrollo Económico (Sede) y Secretaría Estatal de Planeación y Desarrollo (Seplader), que no responden a las expectativas de la sociedad y su trabajo sólo entorpece el crecimiento de los estados³.

En consecuencia el presente estudio propone la realización de un análisis de la metodología actual utilizada que genere una propuesta que contribuya en la mejora de los trámites y surta efecto en el valor de proyectos inmobiliarios, en la ciudad de Mérida, Yucatán.

¹ (Moguel, 2013)

² (Galicía, 2013)

³ Ibid.

Hipótesis

La propuesta generada para la mejora de los trámites y su efecto en el valor de proyectos inmobiliarios, en la ciudad de Mérida, Yucatán, contribuye al incremento del valor de los mismos y en la reducción de tiempos, costos y esfuerzos.

Objetivo general

Conocer los elementos para la mejora de los trámites y su efecto en el valor de proyectos inmobiliarios, a partir del conocimiento de la tramitología usual del sistema inmobiliario en la ciudad de Mérida, Yucatán.

Objetivos específicos

1. Se presentarán los puntos centrales del protocolo de tesis, como parte del proceso de la investigación que se llevará a cabo para la realización de este estudio.
2. Se definirán los principales conceptos relacionados con los trámites del sector inmobiliario del estado de Yucatán. Asimismo, se hará mención de la importancia de los trámites inmobiliarios, así como del marco legal de los mismos.
3. Conocer los trámites usuales exigidos por la normatividad para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, en la ciudad de Mérida, Yucatán.
4. Conocer las opiniones de los diferentes actores del sector inmobiliario yucateco con el fin de identificar los factores que inhiben o retrasan los procedimientos de licencias y permisos requeridos por el desarrollo inmobiliario en Mérida, Yucatán.
5. Señalar elementos para la mejora de los trámites y su efecto en el valor de proyectos inmobiliarios.

6. Probar la propuesta tramitológica en un proyecto inmobiliario de la ciudad de Mérida, Yucatán.

Justificación

Se ha señalado que los empresarios mexicanos inmobiliarios han recriminado el exceso de burocracia y trámites que existente para construir viviendas, cuyas autorizaciones pueden durar meses e incluso años⁴.

Un ambiente propicio para los negocios es un factor importante para la prosperidad económica. Hacerle la vida más sencilla a las empresas y facilitar la entrada al mercado formal promueve la competitividad y el crecimiento. Sin embargo, la implementación de permisos y la tramitología burocrática se vuelve un proceso complejo y costoso, lo que desalienta la actividad empresarial.

Cuando un empresario debe cumplir con numerosos trámites para obtener los permisos, las autorizaciones y los documentos necesarios para iniciar o desarrollar un proyecto, y tiene que tratar con muchas dependencias de los tres niveles de gobierno, se generan redundancias, retrasos y costos adicionales. Además del pago de derechos, cargos e impuestos, los empresarios incurren en un costo de oportunidad por el tiempo que invierten en cumplir con los trámites administrativos. Esto puede llevar también a la aparición de “intermediarios” que gestionan trámites (con frecuencia incurriendo en irregularidades) y hacen que el costo de la realización de un proyecto inmobiliario sea excesivo⁵.

Los trámites complicados y los retrasos con frecuencia obligan a algunos empresarios a claudicar y abandonar sus proyectos, otros deciden continuar sin sujetarse a todos los trámites requeridos; de hecho, muchos terminan desarrollando su actividad empresarial en el sector informal.

Como consecuencia, el presente estudio surge como una necesidad para conocer los elementos requeridos para realizar una propuesta para la mejora de

⁴ (Galicía, 2013)

⁵ (OCDE, 2012)

la de trámites y cuyos efectos se manifiesten en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, en el contexto local.

La obtención de la propuesta para la mejora de los trámites, podría contribuir al incremento del porcentaje de proyectos a desarrollar en el estado de Yucatán, así como su valor comercial y a motivar a las empresas inmobiliarias a la inversión, a la generación de nuevos empleos y al incremento de los mismos.

Asimismo, se aportaría una metodología que proporcione la información pertinente y necesaria del mercado de inmuebles para obtener licencias y autorizaciones necesarias para la realización de proyectos inmobiliarios en el Estado de Yucatán.

Por otra parte, los resultados pueden ser utilizados en otras empresas inmobiliarias para la realización de otros estudios similares a este, con otra perspectiva de solución.

CAPÍTULO 1

MARCO TEÓRICO

En este capítulo se presentan los antecedentes, conceptos y definiciones concernientes a trámites inmobiliarios, así como elementos del sector inmobiliario. También se analizan los marcos legal y fiscal de los trámites inmobiliarios. Igualmente, se analizan y presentan los trámites establecidos por la Ley de Desarrollo Inmobiliario del Estados de Yucatán y por el Reglamento de Construcción del Municipio de Mérida. Asimismo, la importancia de los trámites simples y eficientes.

1.1. Antecedentes

Las economías de los países se encuentran basadas en el desarrollo de sus actividades productivas, conocidas como: primarias, secundarias y terciarias. En México, estas últimas contribuyen con el 62.5% del PIB y 62% del empleo⁶. Dentro de ellas se encuentra el sector inmobiliario. En el segundo trimestre de 2014 este sector tuvo una contribución del 2.2% al PIB de dichas actividades⁷. El sector inmobiliario juega un papel preponderante en la economía de un país porque es el aportador entre otras cosas de viviendas para los habitantes. Por su parte, la vivienda constituye una de las necesidades básicas del ser humano, en torno a ella, se realizan gran cantidad de actividades cotidianas, garantiza la calidad de vida, además de considerar la cantidad de personas que tienen un

⁶(Geografía I. N., Instituto Nacional de Estadísticas y Geografía, 2013)

⁷ (Instituto Nacional de Estadísticas y Geografía I. , 2014)

lugar donde vivir, es importante considerar la disponibilidad de infraestructura básica y servicios⁸, entre otros aspectos.

De acuerdo con los argumentos de CANADEVI-Quintana Roo⁹, la vivienda se constituye en la columna vertebral de la política pública nacional de desarrollo, motor de la economía mexicana y eje transformador del desarrollo urbano sustentable. De ahí, la importancia de ser estudiada y analizada.

La industria de la vivienda tiene un potencial enorme derivado del crecimiento de la población activa y la solidez macroeconómica del país, porque actualmente cuenta con un parque habitacional superior a los 35 millones de viviendas, generador de 7 millones de empleos directos y casi el doble de indirectos, impacta a 37 de las 42 ramas de la economía nacional y genera aproximadamente 4 % del PIB, y adicionalmente, el sector busca atender a los 9 millones de hogares que viven en rezago habitacional y a los 650 mil nuevos hogares que se forman cada año¹⁰.

La industria de la vivienda genera derrama social y económica y pago de impuestos desde el momento en que se compra el terreno, hasta el desplazamiento final de la misma, esta derrama económica del sector, a nivel nacional, es de alrededor de 250 mil millones de pesos, de la cual el sector público aporta 6 mil 500 millones de pesos.

Asimismo, la inversión en vivienda ha demostrado su capacidad para reactivar el mercado interno e impulsar el desarrollo nacional, y con la política nacional de vivienda reorienta el desarrollo urbano para fortalecer el crecimiento ordenado y competitivo de las ciudades.

⁸(Segovia & García, 2012)

⁹(CANADEVI.QUINTANA ROO, 2013)

¹⁰ Ídem.

Sin embargo, para la construcción de vivienda se requiere de proyectos inmobiliarios. Estos proyectos, son de inversión que consiste en un plan que se le asigna un determinado monto de capital, y se proporciona insumos de varios tipos para producir un bien, útil al ser humano y a la sociedad en general¹¹. A su vez, para la realización de un proyecto, además de contar con el capital e insumos necesarios, se requiere de cierto procedimiento, que demanda permisos y gestiones tanto legales como sociales, tema del presente estudio.

1.2. Conceptos y definiciones

Todos los gobiernos de un país, brindan servicios a la comunidad para cumplir su objeto social. Asimismo, el acceso a los bienes o servicios ocasiona diferentes trámites que la ciudadanía debe realizar ante su administración con el fin de obtenerlos.

El trámite es una serie de acciones reguladas por el Estado, que han de llevar a cabo los usuarios para obtener un determinado producto o para garantizar debidamente la prestación de un servicio, el reconocimiento de un derecho, la regulación de una actividad de especial interés o la debida ejecución y control de las actividades propias de la administración pública. Los trámites implican una interacción o encuentro entre la administración pública y la sociedad, y tienen como propósito facilitar el ejercicio de los derechos de los ciudadanos. Tiene sus bases en los principios constitucionales, por tanto, la administración pública con apego a ellos, reclama trámites y requisitos contemplados en la ley o autorizados expresamente por ésta para el otorgamiento de servicios o derechos¹².

En general un trámite es considerado un paso que, junto con otros, debe realizarse de forma sucesiva para solucionar un asunto a través de un proceso. Asimismo, es el conjunto, serie de pasos o acciones reguladas por el Estado, que

¹¹(Arceo, 2002, págs. 32-37)

¹²(Riaño, Rodríguez, Delgado, & Orjuela, 2002, pág. 12)

deben efectuar los usuarios para adquirir un derecho o cumplir con una obligación prevista o autorizada por la ley. El trámite se inicia cuando un particular activa el aparato público a través de una petición o solicitud expresa y termina (como trámite) cuando la Administración Pública se pronuncia sobre éste, aceptando o denegando la solicitud.

1.3. Trámites inmobiliarios

Por trámite se entiende cualquier solicitud o entrega de información que las personas físicas o morales del sector privado ejecute ante una dependencia u organismo descentralizado, ya sea para cumplir con una obligación, obtener un beneficio o servicio o, en general, a fin de que se emita una resolución, así como cualquier documento que dichas personas estén obligadas a conservar¹³.

Cuando el trámite se aplica al proyecto inmobiliario, hace referencia al paso para la emisión de un documento mediante el cual se autoriza la constitución de un nuevo desarrollo habitacional¹⁴. También puede ser referido en plural a procedimientos adecuados en la recepción y despacho de documentos en la gestión de la compraventa de un inmueble o vivienda.

Cabe señalar que los trámites inmobiliarios impactan directamente los costos indirectos o costos regulatorios de la vivienda, en la actualidad a nivel nacional mantiene un promedio de 6.16% y para el Estado de Yucatán el promedio es de 5.5%, el cual es pagado por usuarios de las viviendas, incrementando así el valor de las mismas¹⁵.

¹³(Salamanca, 2011, pág. 45)

¹⁴(Yucatán, 2012, pág. 13)

¹⁵(CANADEVI.QUINTANA ROO, 2013)

1.4. Elementos del rubro inmobiliario

Para la apreciación de los diferentes tipos de trámites existentes en el mercado inmobiliario, se definirán inicialmente los elementos que intervienen o se encuentran presentes dentro de él, los principales se proporcionan a continuación:

Sector inmobiliario. De acuerdo con la Ley Federal de Protección al Consumidor (LFPC), el sector inmobiliario está comprendido por los proveedores, fraccionadores, constructores, promotores y demás personas que intervienen en la asesoría y venta al público de viviendas destinadas a casa habitación.

Mercado inmobiliario. Importante sector de la economía de una nación donde se proyecta, desarrolla, construye, promociona, avalúa, financia, administra, intermedia, y comercializa bienes raíces, el activo tangible más importante y la base del patrimonio familiar que condiciona el desempeño y bienestar de una sociedad. Habitualmente se divide en dos sectores: residencial y terciario. El primero abarca viviendas en todas sus tipologías y regímenes de protección, residencias estudiantiles y de la tercera edad. El terciario incluye las plazas de garaje y otros elementos no vinculados a la vivienda, hoteles, locales y centros comerciales, naves industriales, entre otros¹⁶.

Proyecto inmobiliario. Está compuesto por un terreno y un conjunto de información de mercado y antecedentes técnicos, económicos, financieros y legales, que considerados en un contexto actual y futuro, permiten establecer la conveniencia o no de la puesta en marcha del emprendimiento inmobiliario¹⁷.

Operación inmobiliaria. Conjunto de actuaciones tendientes a adquirir la propiedad o el derecho de uso de un inmueble, bien sea para satisfacer una necesidad del adquirente, o para obtener de él una rentabilidad¹⁸.

¹⁶(Amargant, 2008, pág. 9)

¹⁷(Repetto, 2011)

¹⁸(Domínguez & Parra, 2011)

Empresa promotora. Empresa que adquiere terrenos o se asocia con sus propietarios y con recursos propios, solicitando créditos, financia la construcción de edificios a cargo de empresas constructoras, y se encarga directamente de la gestión y comercialización de la promoción¹⁹.

Desarrollo inmobiliario. Bien inmueble que por sus características físicas o régimen de propiedad se constituye como fraccionamiento, división de lotes o condominio²⁰.

Desarrollador inmobiliario. Persona física o moral interesada en la autorización, construcción y urbanización de terrenos que se constituirán como fraccionamientos o división de lotes²¹.

Promoción inmobiliaria. La promoción inmobiliaria es el conjunto de actividades necesarias para la promoción de proyectos de construcción de edificios residenciales y no residenciales, mediante la consecución de los medios financieros, técnicos y físicos necesarios para la realización de tales proyectos con vistas a su venta posterior²². Comprende por tanto, la compra del terreno, la construcción, la contratación de técnicos, la obtención de financiamiento, la realización de los trámites notariales y catastrales pertinentes, la contratación de los seguros necesarios y la comercialización, entre otros.

Esta última definición incluye los conceptos y el tema abordado para su análisis, por tanto, es la utilizada puesto que aporta los elementos estudiados en esta investigación.

¹⁹ Ibídem.

²⁰(Yucatán, 2012)

²¹ Ibíd.

²²(Montoya, 2007, pág. 19)

1.5. Marco legal de los trámites inmobiliarios

El proceso de inversión inmobiliaria se encuentra constituido de diferentes etapas, cada una de ellas tiene su propio marco legal y fiscal, que se encuentra sujeta a la naturaleza del comprador. En este sentido, una misma operación de compraventa de un inmueble puede llegar a tener una serie de implicaciones legales y fiscales distintas, dependiendo del sector inmobiliario al que éste pertenezca, el uso o destino posterior del mismo, su forma de pago, y de la naturaleza jurídica del comprador.

En cualquier caso, el marco legal al que se sujeta cualquier operación de compraventa de un inmueble, estará siempre definido por la intervención de un notario y por la correspondiente inscripción del inmueble a nombre del comprador en el Registro Público de la Propiedad que le corresponda²³.

Al respecto, el marco legal del sector inmobiliario se fundamenta en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la cual establece en el párrafo V de su Artículo 115, que los municipios tienen la facultad para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales.
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios.
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones (p. 171).

Asimismo, se fundamenta en las facultades y atribuciones que se confieren a los municipios, señalados en los artículos 27 tercer párrafo y el 115 señalado de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 9 fracciones X y XV de la Ley General de Asentamientos Humanos; 76, 77 bases cuarta, y quinta, 79, 83 fracciones IV, VI, XIII, 85 Bis fracción XI de

²³(Amargant, 2008)

la Constitución Política del Estado de Yucatán; 1, 2, 8 primer párrafo numeral 50, 20, 21, 40, 41 apartado A fracciones III y XV, apartado B fracciones I, VI, VII, VIII y XVI, apartado D fracción I, 56 fracción V, 77, 79, 80, 81, 82 y 83 de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán; el 69, 70, 72, 73, 74, 78, 82 y 83 del Reglamento de Gobierno Interior del Ayuntamiento de Mérida, artículos 1 fracciones I, II, III, artículo 3 fracción VIII, 4 fracción II, 6 fracciones I, II, III, V, VI, VII, IX y X, 13 fracción V, 14, 72, 73 y 74 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, 13, 17, 18, 19, 20, 38, 41 y 51 del Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos del Municipio de Mérida en vigor. Por los artículos 2 fracción II, 4 fracción I y III, 28 y 37 fracción 2 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida, 1 y 2 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios de Estado de Yucatán.

Considerando que la legislación señalada es de orden público e interés social, cuya vigilancia de su cumplimiento corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Mérida.

Asimismo se establecen las atribuciones y obligaciones de los ayuntamientos en su jurisdicción territorial en el artículo 6 fracciones II, III, IX y X de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán que a la letra dice:

ARTÍCULO 6.- Son atribuciones y obligaciones de los ayuntamientos en su jurisdicción territorial:

I.- Son atribuciones y obligaciones de los ayuntamientos en su jurisdicción territorial:

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.

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 (p. 3).

Por su parte, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán²⁴ vigente, establece en su Artículo 13, que los desarrollos inmobiliarios, únicamente podrán realizarse previo el cumplimiento de los requisitos de autorizaciones, licencias o permisos considerados en dicho reglamento. Por tanto, la realización de proyectos inmobiliarios se encuentra sujeto principalmente a la normatividad y permisos concedidos por el Ayuntamiento Municipal.

Asimismo, la misma Ley Desarrollo Inmobiliario, señala en su Artículo 6:

Los desarrollos inmobiliarios del Estado serán regulados por las normas siguientes:

- I. La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán;
- II. Los Programas estatales de desarrollo urbano;
- III. Los programas de ordenación de zonas conurbadas;
- IV. Los planes o programas municipales de desarrollo urbano;
- V. Las disposiciones reglamentarias establecidas por los ayuntamientos en el ámbito de su competencia;
- VI. Las demás que señalen otras disposiciones legales aplicables (p. 35).

1.6. Marco fiscal del sector inmobiliario

El artículo 31 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos²⁵ obliga a todos los mexicanos, a contribuir al gasto público, de acuerdo con la fracción IV del art.31, el cual señala: “Son obligaciones de los mexicanos: contribuir para los gastos públicos, así de la Federación, como del Distrito Federal o del Estado y Municipio en que residan, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes” (p. 36). Este mandato constitucional es el fundamento del sistema fiscal mexicano, que se cumple a plenitud con los aspectos cualitativos de las contribuciones.

En general, el marco fiscal de México, está constituido por varias leyes y un código que tiene la finalidad de normar los sectores que contribuyen a la

²⁴(Yucatán, 2012)

²⁵(Gobierno Federal, 2014)

recaudación realizada por la Tesorería de la Federación. A continuación se proporcionan estas legislaciones:

1. Código Fiscal de la Federación (CFF)
2. Ley del Impuesto sobre de la Renta (LISR)
3. Ley del Impuesto al Valor Agregado (LIVA)
4. Ley del Impuesto Especial sobre Producción y Servicios (LIEPS)
5. Ley del Impuesto Empresarial a Tasa Única.
6. Ley del Impuesto a los Depósitos en Efectivo.
7. Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
8. Ley General de Sociedades Mercantiles

Por tanto, la tramitología de los desarrollos inmobiliarios consiste en considerar que sea viable la obtención de los permisos necesarios de acuerdo a la legislación vigente.

1.7. Trámites para el desarrollo inmobiliario

En este estudio, con el propósito de conocer los diferentes tramites a realizar para el desarrollar un proyecto de viviendas unifamiliar desde su concepción inicial, se inicia desde la compra del terreno, pasando por todas las etapas para el desarrollo del mismo, hasta su venta e inscripción en los registros públicos, se analizan los elementos legales y administrativos involucrados en la tramitología para su consecución.

1.7.1. Constitución del desarrollo inmobiliario

El Reglamento de la Ley del Desarrollo Inmobiliario del Estado de Yucatán²⁶ en su Título Segundo, sobre clasificación de desarrollos inmobiliarios y en su Capítulo I en relación a las disposiciones comunes a los desarrollos inmobiliarios, establece en sus artículos del 5 al 13, los requisitos para las personas involucradas en el diseño de desarrollos inmobiliarios, las características de los mismos, las restricciones, extensiones de terrenos, características de lotes y disposiciones legales. En su Capítulo II, señala el papel de los catastros estatales y municipales en la lotificación de los desarrollos inmobiliarios, entre otros. Asimismo, en su Capítulo V, establece las características y requisitos de los desarrollos inmobiliarios urbanos y suburbanos.

Igualmente, en su artículo 42, establece la necesidad solicitar ante la Dirección de Desarrollo Urbano la ejecución de cualquier desarrollo inmobiliario. Los trámites se realizan con base en los requisitos del artículo 44, 55, 64, 67 y para el plazo de respuesta a las solicitudes lo establecido en el artículo 68.

Los trámites básicos requeridos para el establecimiento de un desarrollo inmobiliario, según la normatividad señalada son los siguientes:

Para la obtención de la Autorización de Desarrollo Inmobiliario el o los interesados deberán cumplir con todos los requisitos establecidos en el artículo 44 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán. Mismo que se enlistan a continuación.

- Solicitud de Autorización de Constitución de Desarrollo Inmobiliario: Dirigida a la Dirección de Desarrollo Urbano, indicando el nombre que tendrá el Desarrollo Inmobiliario y que se anexan los documentos siguientes, firmada por el propietario o representante legal acreditado

²⁶(Yucatán, 2012)

e incluir la firma responsiva de un profesional arquitecto, ingeniero, urbanista, con título y cédula profesional (Artículo 42).

- Factibilidad Urbano Ambiental (FUA): Documento emitido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Yucatán. Con fundamento en los artículos 25 Fracción III y 32 fracción XVI de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, así como los numerales 9 y 28 del Reglamento que rige la actuación de la citada Ley.
- Licencia de uso de suelo: Documento emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida, mediante la cual se autoriza el uso de suelo para desarrollos inmobiliario de tipo habitacional.
- Resolución en Materia de Impacto Ambiental emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Estado de Yucatán, conforme a los establecido en la Factibilidad Urbano Ambiental emitida por la misma dependencia, o en su caso el documento que determine la Secretaría de Medio ambiente y Recursos Naturales en el ámbito de sus competencias.
- Dictamen de liberación del INAH: 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.
- Escrituras vigentes, o documento que acredite la posesión del predio o polígono a desarrollo, el cual deberá debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad.

- Cédula y Croquis Catastral, documento emitido por la Dirección de Catastro Municipal, el cual deberá corresponder con la poligonal física del predio.
- Acta Constitutiva, en caso de que el propietario del polígono a desarrollar se trate de una persona moral, se deberá presentar el Acta Constitutiva, donde se indiquen las personalidades y cargos de los integrantes de la sociedad mercantil.
- Carta Poder Notariada, documento que acredite la personalidad apoderada para realizar las gestiones, el Poder deberá contar con la Dirección para oír y recibir notificaciones, deberá estar firmada ante Notario Público, así como deberá contener la firma de dos testigos con la copia de identificación de todas las personas que interviene en el asunto.
- Impuesto Predial, documento que deberá presentar al momento de solicitar la Licencia de Uso de Suelo.
- Información de la situación registral del predio: Emitida por el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán (INSEJUPY), antes .Registro Público de la Propiedad (RPP). Documento donde se establezca la inscripción del predio o predios a desarrollar, indicando si existe algún adeudo o gravamen.
- Factibilidad de Energía Eléctrica: emitida por la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.).
- Documento donde se establezca la viabilidad de la prestación del servicio de energía eléctrica para el proyecto de lotificación del desarrollo inmobiliario.

- Factibilidad de Dotación de Agua Potable y Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales: emitida por el organismo prestador del servicio en el Municipio. Documento donde se establezca la viabilidad de la prestación del servicio y dotación de agua potable para el proyecto de lotificación del desarrollo inmobiliario.
- Factibilidad de Transporte: emitida por la Dirección de Transporte. Documento donde se establece las rutas de transporte público existente en la zona del proyecto a desarrollar, así como en zonas aledañas.
- Factibilidad de Seguridad y Tránsito: Emitido por la Secretaria de Seguridad y Pública del Estado de Yucatán. Documento y plano autorizado donde se establecen los sentidos viales, señalización y demás elementos viales que requiere el desarrollo.
- Resolutivo de Impacto Vial, (requisito no establecido en el Artículo 44 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios, sin embargo se solicita en la Licencia de Uso de Suelo. Documento que sirve para determinar los posibles impactos viales, así como las posibles soluciones viales para no afectar el contexto.
- Factibilidad de servicios públicos señalados en la Ley. (Servicios Públicos Municipales). Documento que determina la viabilidad para la prestación de los servicios de alumbrado público, drenaje, y recolecta de basura.
- Factibilidad de servicios públicos señalados en la Ley (Obras Públicas). Documento que determina la viabilidad para la prestación de los servicios de repavimentación y obras en las vías públicas del desarrollo.

- Plano de áreas verdes aprobado por la Secretaría (Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, SEDUMA), 2 copias indicando zonas de ubicación, especies a utilizar y detalle de la zanja para colocación.
- 8 copias del Plano de lotificación indicando:
 - a) Lotificación propuesta;
 - b) Cuadro de áreas: superficie total, número, dimensiones y superficies 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,
 - e) Tabla de porcentajes, lotes y superficies de los usos del suelo.
- Plano de interconexión vial con la traza urbana: una copia.
- Plano Topográfico, indicando las coordenadas UTM, archivo digital georeferenciado.
- Programa de conservación de Cenotes y Cavernas: documento que se requiere presentar cuando en el desarrollo se encuentra fallas geológicas, cavernas o cenotes, el cual deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del estado de Yucatán.
- Memoria Descriptiva del Desarrollo Inmobiliario: Que incluya:
 - a) Tipo del 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.
 - h) Uso o destino del suelo.
- Otros: Documentos requeridos según los casos específicos: estudio de mecánica de suelos, autorización de Secretaría de Comunicación y Transporte (SCT), planos con correcciones (p. e: nuevos sentidos viales, etc.).

Asimismo, señala que 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 45).

Una vez concluido el proceso de Autorización del Desarrollo, el promovente deberá realizar la publicación del desarrollo en las dos siguientes publicaciones de la Gaceta Oficial, con base en el artículo 57 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios

Posterior a la publicación del desarrollador deberá proceder a solicitar el proyecto de división del Desarrollo ante la Dirección de Catastro Municipal, una vez otorgado el proyecto de división emitido por la Dirección de Catastro, se procede a realizar la escritura de la división, así como la inscripción ante el Registro Público de la Propiedad.

Una vez inscrita en el registro público de la propiedad, se deberá solicitar a la Dirección de Catastro Municipal, la definitiva de visión, así como la expedición de las cédulas y croquis catastrales.

Cabe señalar que el uso de suelo es la categoría que le proporciona la autoridad correspondiente a un terreno, puede ser habitacional, comercial, industrial, entre otros. Si es habitacional, significa que solo se puede construir una casa-habitación (vivienda), algo para "habitar"; Si es comercial, quiere decir que solo puedes construir ahí un inmueble para establecer un negocio, una tienda, etc. De esta manera, el estado planifica el crecimiento de las ciudades y protege ciertas áreas necesarias para que la ciudad crezca adecuadamente (parques, jardines, iglesias, escuelas, entre otros.).

Por su parte, la factibilidad urbana ambiental²⁷ hace referencia a la evaluación de impacto ambiental para prevenir, mitigar y restaurar los daños al ambiente así como la regulación de obras o actividades para evitar o reducir sus efectos negativos en el ambiente y en la salud humana. A través de este instrumento se plantean opciones de desarrollo que sean compatibles con la preservación del ambiente y manejo de los recursos naturales.

²⁷(Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, 2013)

CAPÍTULO 2

TRÁMITES CONDICIONANTES A LOS DESARROLLOS INMOBILIARIOS

En este capítulo se proporcionan los trámites que deben realizar los desarrolladores inmobiliarios para la compra del terreno, el fraccionamiento y urbanización, la edificación y la escrituración de la vivienda, en el Estado de Yucatán.

2.1. Trámites instituidos para la construcción-venta de vivienda

Se ha señalado que los trámites simples o la omisión de los innecesarios, reducen el costo de compra venta de viviendas; incrementan los incentivos para operar dentro de la formalidad establecida, que a su vez, fortalece la capacidad de la economía para crear nuevos empleos, impulsa el desarrollo nacional, y con la política nacional de vivienda reorienta el desarrollo urbano para fortalecer el crecimiento ordenado y competitivo de las ciudades.

En la República Mexicana, cada estado y municipio mantiene sus propias leyes y normas en materia de crecimiento urbano y en especial el de desarrollo inmobiliario. Sin embargo, todas se encuentran sujetas a las normas y políticas establecidas por el Gobierno Federal a través del Programa Nacional de Desarrollo Urbano.

Por consiguiente los trámites efectuados para la realización de los desarrollos inmobiliarios en el estado de Yucatán y en especial de la ciudad de Mérida, derivan de los lineamientos de la Dirección de Desarrollo Urbano,

Reglamento de Construcción de Mérida, Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, entre otros.

El número de trámites establecidos para la realización de desarrollos inmobiliarios según la Comisión Nacional de la Vivienda (CONAVI)²⁸, son 36; sin embargo, la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) del estado de Quintana Roo, señala un total de 94, de los cuales el 49% corresponden al Estado, 23.6% al Municipio, el 15% al ámbito federal y el 16% a otros.

En el estado de Yucatán conforme a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley General de Asentamientos Humanos; Constitución Política del Estado de Yucatán; Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán; Reglamento de Gobierno Interior del Ayuntamiento de Mérida, Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos del Municipio de Mérida en vigor; Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida, Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios de Estado de Yucatán cuya vigilancia de su cumplimiento corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Mérida, se realizan un promedio de 9 trámites para la realización del Desarrollo Inmobiliario. A continuación se proporcionan.

Tramite 1: Licencia de uso de suelo

No.	Requisito	Tiempo de respuesta
1	Llenar solicitud de Uso de Suelo	
2	Carta Poder Notariada	
3	Escritura Vigente	
4	Cédula y Croquis Catastral	
5	Impuesto Predial al Día	10días hábiles
6	Croquis de Localización	

²⁸(CONAVI, 2010)

- 7 Factibilidad Urbano Ambiental (FUA), se tramite ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Yucatán.
 - 8 Estudio de Impacto Urbano
-

Trámite 2: Autorización de Desarrollo

En este trámite, se señalan 26 requisitos pertenecientes a los gobiernos Federal, Estatal y Municipal:

No	Requisito	Tiempo de respuesta
1	Llenar Solicitud de Uso de Suelo	
2	Factibilidad Urbano Ambiental (FUA), Vigente.	
3	Licencia de Uso de Suelo	
4	Resolución en Materia de Impacto Ambiental (Se tramite ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado)	
5	Carta de Liberación de INAH	
6	Escritura Vigente	
7	Cédula y Croquis Catastral	
8	Impuesto Predial al Día	
9	Carta Poder Notariada	
10	Acta Constitutiva (En caso de que el propietario sea persona moral).	
11	Situación Registral del Predio o Predios que conforman la poligonal a desarrollar, emitida por el Instituto Seguridad Jurídica y Patrimonial de Yucatán.	
12	Factibilidad de Energía Eléctrica (CFE)	
13	Factibilidad de Dotación de Agua Potable	
14	Factibilidad de Transporte (emitida por la Dirección de Transporte del Estado de Yucatán).	45 días hábiles
15	Factibilidad de Seguridad y Transito (emitida por la Secretaria de Seguridad y Transito).	
16	Resolutivo de Impacto Vial (emitida por la Secretaria de Seguridad y Transito).	
17	Factibilidad de Servicios Públicos (emitida por la Dirección de Obras Públicas)	
18	Factibilidad de Servicios Públicos (emitida por la Dirección de Servicios Públicos)	
19	Plano de Áreas Verdes Autorizado por SEDUMA	
20	Plano de Lotificación (indicando cuadro de áreas, secciones viales, detalle de chaflán, simbología, cuadro de referencia, croquis de localización.	
21	Plano de Interconexión Vial	
22	Plano Topográfico Georeferenciado	

- 23 Memoria Descriptiva
 - 24 Reglamento Interno (en caso de ser Condominio)
 - 25 Otros Documentos (según aplica el caso)
 - 26 Publicación en la Gaceta Municipal
-

Trámite 3. División Catastral

En este trámite, se consideran cuatro requisitos, los cuales se presentan a continuación.

No	Requisito	Tiempo de respuesta
1	Solicitud del Proyecto de División ante la Dirección de Catastro	15 días hábiles
2	Elaboración de la Escritura de División	Variable
3	Inscripción de la Escritura ante el Registro Público de la Propiedad	Variable
4	Solicitud de Definitiva de División ante la Dirección de Catastro	20 días hábiles

Trámite 4. Licencia de urbanización

En esta etapa, se consideran cuatro requisitos, a saber:

No	Requisito	Tiempo de respuesta
1	Revisión y Aprobación de los proyectos de Urbanización	
	* Proyecto de Drenaje Pluvial	15 días hábiles
	* Proyecto de Alumbrado Público	
	* Proyecto de Nomenclatura	
	* Proyecto de Pavimentos y Banquetas	
2	Revisión y Aprobación de los Presupuestos de los Trabajos de Urbanización	15 días hábiles
3	Solicitud de Fianza, garantía de los trabajos para el caso de los Desarrollos en Privados o Condominios	Variable
4	Licencia de Urbanización	10 días hábiles

Trámite 5. Licencia de construcción

En este trámite, se consideran ocho requisitos, los cuales se presentan a continuación.

No.	Requisito	Tiempo de respuesta
1	Revisión y Aprobación de los Prototipos de Vivienda	10 días hábiles
2	Llenar Formato de revisión	
3	Cédula y Croquis Catastral del lote individual ya dividido	

4	Impuesto Predial al Día	
5	4 Planos de cada Prototipo de Vivienda	10días hábiles
6	Plano de Siembra	
7	Escrituras Vigentes	
8	Solicitud de Licencia de Construcción.	

Trámite 6. Recepción de trabajos de urbanización

Este trámite, tiene un solo requisito, se presentan a continuación.

No	Requisito	Tiempo de respuesta
1	Solicitud de Visita de Inspección para la recepción de los Trabajos de Urbanización	10 días hábiles

Trámite 7. Constancia de terminación de obra

En este trámite, se consideran cuatro requisitos, se presentan a continuación.

No	Requisito	Tiempo de respuesta
1	Solicitud de Terminación de Obra (Formato)	
2	Copia de la Licencia de Construcción	
3	Copia del Plano de la Licencia de Construcción Sellado	15 días hábiles
4	Copia del Plano de Siembra sellado que sirvió para la Licencia de Construcción	

Trámite 8. Municipalización

En este trámite, tiene un requisito, se presentan a continuación.

No	Requisito	Tiempo de respuesta
1	Solicitud de Visita de Inspección para la municipalización	30 días hábiles

Trámite 9. Venta y escrituración de la vivienda

En esta etapa, se realizan siete, a saber:

No	Requisito	Tiempo de respuesta
1	Impuesto predial con edificación	
2	Certificado de libertad de gravamen	
3	Cédulas catastrales	
4	Constancia de no adeudo de agua potable	
5	Constancia de no adeudo de impuesto predial	
6	Honorarios notario	

2.2. Efecto de los trámites en el costo de la vivienda

Dentro de sus acepciones, los trámites son considerados acciones reguladas por el Estado, que realizan los usuarios para obtener un determinado producto o servicio o para la regulación de actividades como las que se realizan dentro del contexto inmobiliario.

Los trámites para el pago de un determinado impuesto, derechos a servicio estipulado, notarios, entre otros, se encuentran incluidos dentro de los costos indirectos o costos de regulación inmobiliaria²⁹. Estos costos en 2012 tuvieron un promedio nacional de 6.16% del costo de la vivienda, siendo los más altos los del estado de Hidalgo y Quintana Roo con 9.2% y 9.02% respectivamente. Siendo los más bajos los de Nuevo León y Tabasco, con 3.92% cada uno. Por su parte, Yucatán tuvo el 5.5%, ubicándose por debajo del promedio nacional³⁰.

Según el análisis realizado por el grupo inmobiliario VIVO y la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) del estado de Quintana Roo, en este estado, los trámites solicitados y realizados, representaron el 16% del costo de la vivienda y se requirieron dos años para llevarlos a cabo y en consecuencia el desarrollo de las viviendas.

Asimismo, señalan que algunos trámites son considerados por desarrolladores de vivienda, cuerpos colegiados de arquitectos, ingenieros y consultores, como 'inverosímiles', innecesarios y manifiestan la presencia de contraposiciones entre la Ley de Asentamientos Humanos, Ley Forestal Sustentable y las normas de regulación ambiental, entre otros³¹³². En

²⁹(CONAVI, 2010)

³⁰ Ídem.

³¹(Varillas, 2014)

³²(Becerril, 2014)

consecuencia, su inclusión no solo ocasiona el incremento señalado en el costo de la vivienda, sino impacta en el bolsillo de los usuarios y desarrolladores de vivienda.

CAPÍTULO 3

OPINIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO SOBRE LOS TRÁMITES

En este capítulo se presenta el análisis de las opiniones de recopiladas a través de una encuesta, de una muestra no aleatoria de inmobiliarios, así como de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda de los estados de la República Mexicana; se presentan los resultados mediante estadística descriptiva; igualmente se presentan los factores que inhiben o retrasan los procedimientos de licencias y permisos requeridos por el desarrollo inmobiliario en Mérida, Yucatán.

3.1. Opiniones de los inmobiliarios de Yucatán

Para la obtención de las opiniones de los diferentes agentes inmobiliarios de la ciudad de Mérida y del estado de Yucatán, se elaboró un cuestionario semiestructurado con 13 preguntas, el cual fue sometido a revisión por expertos del sector inmobiliario y cuya versión final (anexo A) se aplicó a una muestra no aleatoria de 20 agentes inmobiliarios del contexto yucateco.

3.1.1. El instrumento de medición

El instrumento de medición (cuestionario), como se señaló estuvo constituido por 13 ítems y distribuidos de la siguiente manera:

- a) Dos ítems que interrogan sobre la necesidad del estudio y las razones de su realización.
- b) Cinco ítems que auscultan sobre la necesidad de la realización de trámites para la institución de un desarrollo inmobiliario, para la

adquisición de terreno, para la construcción de vivienda, para la realización de la etapa post-construcción de obra y para la venta de las viviendas.

- c) Cinco ítems que preguntan sobre la posibilidad de omitir algunos de los trámites señalados.
- d) El último ítem, hace referencia a las sugerencias de los encuestados.

3.1.2. La población y muestra

La población de estudio, estuvo integrada por todos los elementos del sector inmobiliario del estado de Yucatán durante 2014.

Para la muestra de este estudio, se determinó que sea no probabilística, en la cual, según Hernández, Fernández, Baptista³³, “la elección de los sujetos no depende de que todos tengan la misma probabilidad de ser elegidos, sino de la decisión de un investigador o grupo de encuestadores” (p. 226).

La muestra del presente estudio, estuvo constituida por 20 agentes inmobiliarios del sector inmobiliario del estado de Yucatán durante 2014. Por tanto, el tipo de muestreo fue no probabilístico por conveniencia.

3.1.3. Tratamiento de los datos

Una vez aplicado el instrumento a los agentes inmobiliarios de Yucatán, se obtuvo los datos sobre los diferentes trámites del sector inmobiliario yucateco. Posteriormente, con la información obtenida se creó una base de datos con los programas SPSS 19.0, y Excel para Windows.

³³(Hernández, Fernández, & Baptista, 2006, pág. 226)

Para el análisis de la información se recurrió a la distribución de frecuencias, se calcularon sus porcentajes respectivos y se analizaron recurriendo a la representación gráfica.

3.1.4. Los resultados obtenidos

De la totalidad de encuestados (n=20), el 95% señaló como necesaria la realización del presente estudio, y las razones argumentadas fueron: la existencia de la exuberante burocracia en las instancias correspondientes, vicios, irregularidades, corrupción, tramitología desgastante que se presta a negociar por debajo de mesa y mordidas para la agilización de trámites, entre otros. El sentir generalizado fue la existencia de tiempos demasiados largos de respuesta y la necesidad de implementar trámites digitalizados.

Con relación a la constitución del Desarrollo Inmobiliario, el 100% señaló como requerimiento necesario el trámite de la licencia de uso de suelo, el 94%, el trámite de constitución del Desarrollo Inmobiliario, el 71% la gestión ante el Registro Público de la Propiedad. Contrariamente el 77% señaló innecesario el trámite para factibilidad de transporte y el 65% los trámites sobre factibilidad de seguridad y tránsito y dotación de servicios público. Véase la Figura 3.1.

En general señalan la posibilidad de omitir los trámites de factibilidad, porque los predios vecinos tienen el mismo giro y ubicación. También los de la Junta de Agua Potable de Yucatán (JAPAY) e Instituto Nacional de Antropología e Historia (INHA) porque solo se construye en los terrenos permitidos, que en su mayoría cuentan con la venia del INAH y las redes de la JAPAY. Igualmente, unificar derechos, uso de suelo y ambiental; señalaron la necesidad de reducir los plazos establecidos por la Ley de Desarrollo Inmobiliario del Estado hasta en un 75%.

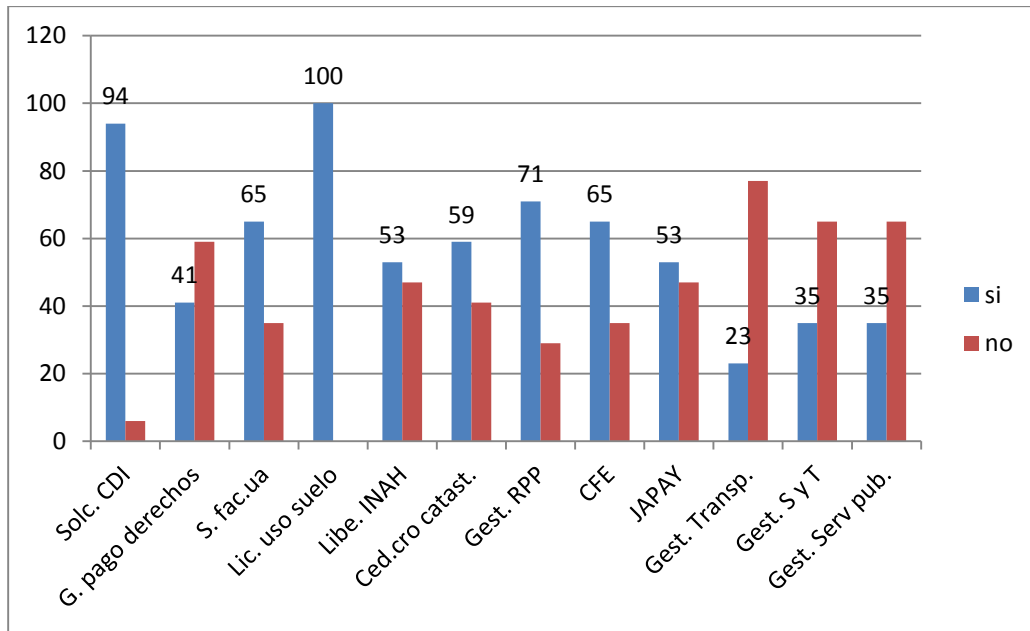


Figura 3.1. Necesidad de trámites para Desarrollos Inmobiliarios

Dónde:

Solc. CDI= Solicitud de constitución del desarrollo inmobiliario ante la Dirección de Desarrollo Urbano.

G. pago derechos= Gestión para el pago de los derechos.

S. fac. ua= Solicitud de la factibilidad urbana ambiental.

Lic. uso suelo= Gestión de Licencia de uso de suelo.

Libe. INAH= Gestión de carta de liberación ante el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

Ced. cro catast.= Gestión de cédulas y croquis catastrales.

Gest. RPP= Gestión de ante el Registro público de la Propiedad.

CFE= Gestión de Factibilidad de Energía Eléctrica.

JAPAY= Gestión de Factibilidad de Dotación de agua potable y sistema de tratamiento de aguas residuales.

Gest. transp= Gestión de Factibilidad de Transporte.

Gest S y T= Gestión de Factibilidad de Seguridad y Tránsito.

Gest. Serv pub= Gestión de Factibilidad de Dotación de Servicios Públicos.

Sobre la adquisición del terreno, en general estuvieron de acuerdo con la mayoría de los trámites, con excepción del realizado ante el Registro Público de la Propiedad (53%), porque se demanda a esta instancia más agilidad y menos burocratismo, así como contar con una base de datos digitalizada. Ver Figura 3.2.

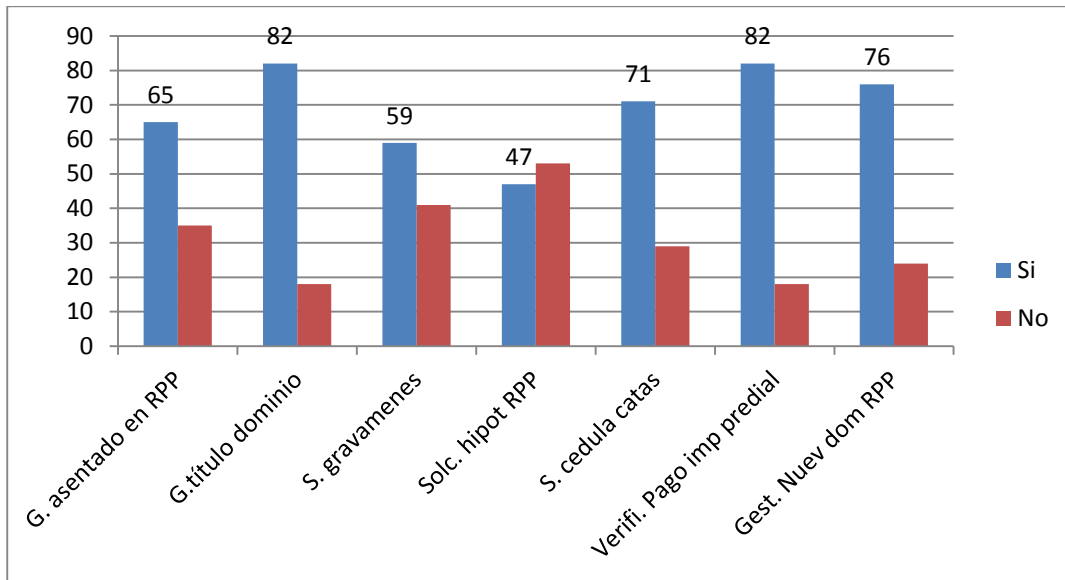


Figura 3.2. Necesidad de trámites para adquisición de terreno

Dentro de las propuestas de los inmobiliarios se encuentra, la eliminación de los trámites sobre si está asentado y también si está hipotecado ante el Registro Público de la Propiedad, así como gestión de título de dominio. Igualmente, unificar solicitud de cédula y croquis catastrales con verificación de pago de impuestos.

Con relación a los trámites sobre construcción de vivienda, en general los encuestados estuvieron de acuerdo en todo, con excepción de uso de suelo al considera su cumplimiento en la etapa de Desarrollo Inmobiliario. Ver Figura 3.3.

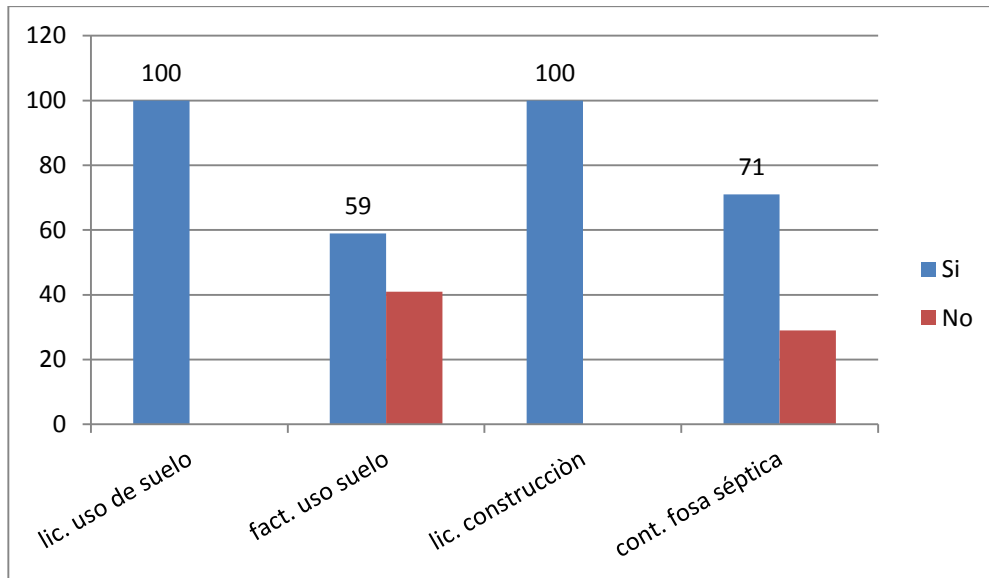


Figura 3.3. Necesidad trámites construcción de vivienda

Para los trámites sobre post construcción de vivienda, la información se proporciona en la Figura 3.4. Consideraron necesarios todos los trámites a excepción de autorización para la ocupación de la obra (65%).

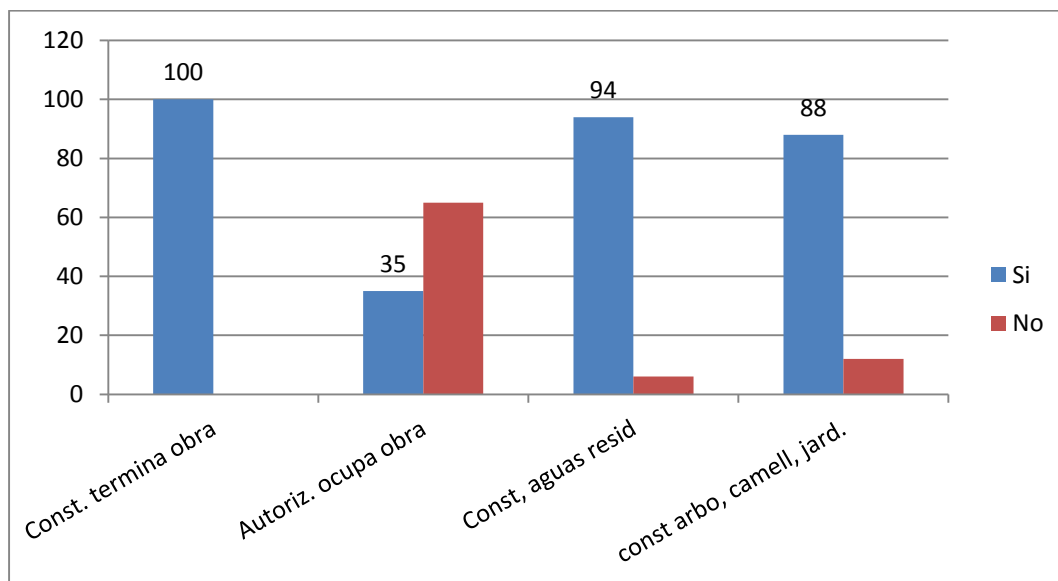


Figura 3.4. Trámites sobre post construcción de la vivienda

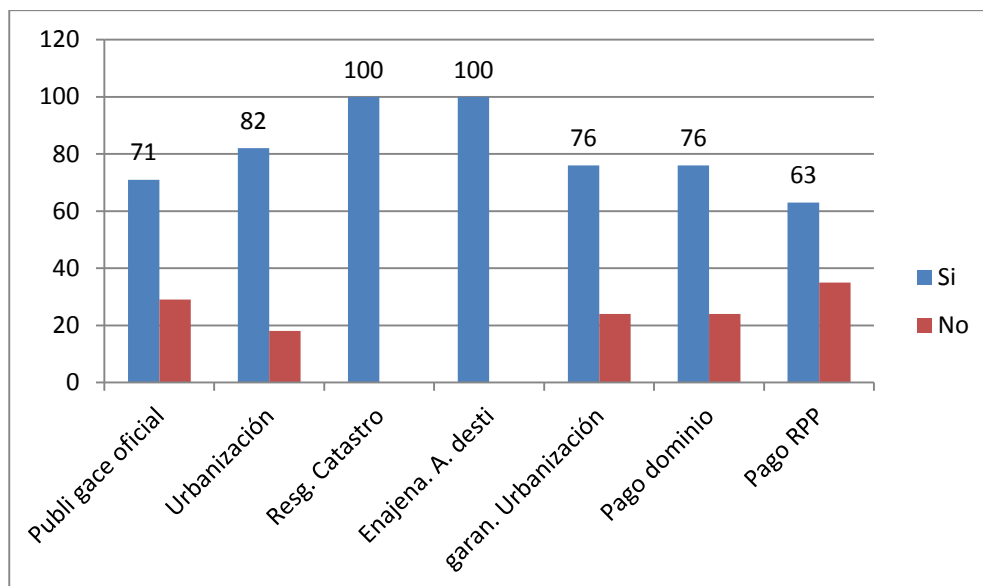


Figura 3.5. Trámites sobre venta de vivienda

Con relación a la venta de vivienda, consideraron necesario a la gran mayoría, con excepción del trámite para el pago de derechos en el Registro Público de la Propiedad.

3.2. Opiniones de las Cámaras sobre los trámites

Según la Comisión Nacional de la Vivienda (CONAVI)³⁴, los trámites para el desarrollo de la vivienda hacen un total de 36: 12 en la compra de suelo, 12 para urbanización y fraccionamiento, 7 para edificación y 5 para la venta de la vivienda. Sin embargo, en la ciudad de Quintana Roo el número de trámites y permisos que deben gestionarse para desarrollar una vivienda, desde la compra del terreno, hasta la escrituración y venta de la primera casa, hacen un total de 94³⁵. Para el estado de Yucatán se presume un número aproximado entre 36 y 94.

³⁴(CONAVI, 2010)

³⁵(Varillas, 2014)

Asimismo, se señala que existen cobro de trámites sin fundamento legal en que se sustentan, como por ejemplo: factibilidades de agua potable y drenaje, oficios de presupuestos, macro medidores de agua potable y sus consumos.

Trámites que se duplican o triplican como por ejemplo las Compatibilidades Urbanísticas para subdivisiones, fraccionamiento y constitución de régimen de condominio, el pago de predial y sus constancia de no adeudo de predial, entre otros³⁶.

Vigencias de documentos con plazos muy cortos que tiene como objetivo el cobro de prórrogas o renovaciones, como las licencias de fraccionamiento y de construcción, y las certificaciones de medidas y colindancias con vigencia³⁷.

Igualmente, la CANADEVI de Quintana Roo, señala que el monto que paga el desarrollador al Registro Público de la Propiedad y del Comercio corresponde al 8.22% del valor de la vivienda. Por concepto de derechos relacionados con la materia de ecología (8 permisos), actualmente se paga el 1.15% de los costos indirectos, de los cuales se paga 24.69% a la federación, 0.56% al estado y 74.53% al municipio. El costo más elevado que se paga, corresponde al concepto de derechos de agua potable y alcantarillado.

Al respecto, señala la necesidad de trabajar con las autoridades para establecer un solo costo en materia de ecología, o en su caso buscar que se establezca de forma legal y transparente. Igualmente, revisar con el Gobierno del Estado y con los municipios el marco regulatorio que se aplica a la Industria de la Vivienda, que le permita ser más competitiva, y generar un Acuerdo Estatal de Vivienda, que apunte a lograr un Costo Indirecto de 6.16%, de acuerdo a la media nacional, así como reducir los tiempos de gestión. Entre otros propone revisar los siguientes permisos y trámites:

³⁶ Ídem.

³⁷ Ídem.

- Compatibilidad urbanística estatal (Unificarla).
- Prórroga de la compatibilidad urbanística estatal.
- Prórroga de la Licencia de Fraccionamientos.
- Certificado de no adeudo de Cooperación y Obras Públicas.
- Publicación en un Periódico Local de mayor circulación.
- Derechos Terminación de obra de Construcción y Visita técnica para la emisión de la terminación de la obra de construcción.
- Sello de planos en el dictamen sanitario.
- Cobro de la Factibilidad de agua y drenaje sanitario.
- Cobro por la Resolución definitiva de agua potable y drenaje.
- Expedición de Factibilidad Ecológica Municipal.
- Permiso de chapeo y desmonte.
- Permiso de Poda tala.
- Permiso de Desarrollo.
- Permiso de Operación.
- Certificado de no adeudo predial.

Lo anterior cobra relevancia, dado que mantiene congruencia con el objetivo planteado por la CONAVI, el cual establece: “Que los costos generados

por impuestos, derechos por permisos y licencias y gastos notariales, no superen el 4% del valor total de la vivienda de interés social”³⁸; mediante las siguientes acciones:

1. Análisis y seguimiento del comportamiento de los costos indirectos.
2. Revisión de normas y especificaciones en materia de vivienda.
3. Diseño de estrategias conjuntas (CONAVI-Estado-Municipios) para su reducción.
4. Acciones para la homologación en los cobros de cuotas y tarifas a nivel estatal y nacional.

Por otra parte, en el estado de Veracruz a partir de julio de 2014, los tiempos empleados en trámites por el Gobierno del Estado, pasarán de 600 días a 90 días, implicando una reducción del tiempo en un 85%. Se invitó a instancias federales como la Conagua, CFE, o incluso la Semarnat, agilicen la tramitación, de modo que la meta establecida por el Gobierno del Estado pueda ser alcanzada³⁹. Se menciona lo anterior como ejemplo de un propósito de mejora, producto de una necesidad detectada, común en todo el país.

³⁸(CONAVI, 2010)

³⁹(JLG, 2014)

CAPÍTULO 4

REFORMAS AL PROCESO TRAMITOLÓGICO PARA EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA

En este capítulo, se presentan las mejoras obtenidas para la tramitología analizada en la inversión de un proyecto inmobiliario. Se proporcionan las propuestas aportadas por los agentes inmobiliarios de Yucatán, los miembros de la CANADEVI de los diferentes estados y en especial de Quintana Roo como una reforma al proceso tramitológico.

4.1. Reformas propuestas al proceso tramitológico

Las reformas posibles a realizar en el proceso de los trámites se proponen considerando las aportaciones de los encuestados en este estudio, las aportaciones de las 'canadevis' de Veracruz, Hidalgo, Querétaro, Michoacán y en especial de Quintana Roo, y con apego a las normas de la CONAVI y a los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 (PND), el cual en su estrategia 2.5.1., señala "Transitar hacia un Modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e Inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos"⁴⁰, con el fin de fomentar la consolidación de ciudades competitivas, densas, prósperas, justas, seguras y sustentables.

Dentro de las reformas propuestas para el mejoramiento del costo regulatorio en el contexto del desarrollo inmobiliario, se pueden señalar:

⁴⁰(Secretaría de Gobernación, 2014)

1. La reducción del número de trámites, licencias y permisos, dado que la CONAVI propone la simplificación de trámites en la producción de viviendas y establece un número de 36 de manera óptima.
2. La disminución del costo de permisos y licencias, factibilidades, etc., en general de costos indirectos, ya que la misma CONAVI, propone como máximo el 4% del costo total de la vivienda.
3. Unificar los trámites y permisos sobre compatibilidad urbanística. La esencia de la existencia de la compatibilidad urbanística, se entiende como la obligación del Estado de corroborar o confirmar que el proyecto autorizado por los municipios cumple a cabalidad con los Programas de Desarrollo Urbano y con los Programas de Ordenamiento Ecológico Local de esos municipios, por lo que, si a la presentación del proyecto se encuentra definido totalmente se puede solicitar una sola Compatibilidad Urbanística, que en su dictamen especifique que podrá ser utilizada para subdividir, para el fraccionamiento y para el condominio si fuese el caso, en lugar de tramitar tres compatibilidades.
4. Eliminar la vigencia de la prórroga de las compatibilidades urbanísticas. La compatibilidad urbanística que se emita y que dictamina que es compatible con los instrumentos ecológico y de desarrollo urbano, no debería tener vigencia, o en su defecto debería ser un trámite sin costo y con tiempos de respuesta cortos, salvo que fuese un proyecto que haya sufrido alguna modificación con relación al proyecto autorizado.
5. Eliminar la vigencia de la prórroga de la licencia de fraccionamiento. Con relación a la prórroga de la Licencia de Fraccionamientos, al igual que la de compatibilidad urbanística, no debería tener vigencia, o en su defecto debería ser un trámite sin costo y con tiempos de respuesta

cortos, salvo que fuese un proyecto que haya sufrido alguna modificación con relación al proyecto autorizado.

6. Eliminar el pago por certificado de no adeudo de cooperación y obras públicas. La Ley indica que los derechos de Cooperación para obras públicas se causarán por la ejecución de obras públicas de urbanización que realicen los municipios, en la práctica y en cumplimiento a la Ley de Fraccionamientos son los desarrolladores los que realizan las obras de urbanización en su totalidad, por lo que resulta improcedente el cobro de estos derechos.
7. Eliminar el trámite para la publicación de la autorización de la licencia de fraccionamiento en un periódico local de mayor circulación. Además de esta publicación, la Ley también obliga a publicar este documento en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, con la facilidad que existe actualmente de poder consultar los documentos del Periódico Oficial consideramos que esto es un trámite y un costo innecesario, por lo que habrá que modificar la Ley para eliminar este trámite.
8. Omisión de la visita técnica para la emisión de la terminación de la obra de construcción. Trámite sin fundamento, el director de obra debería notificarle a la autoridad la terminación de las obras y si hubiese alguna diferencia en lo autorizado aplicar los ajustes que procedan incluso sanciones en caso violación a la Ley.
9. Reevaluar el propósito del dictamen sanitario y sello de planos. Cuando decimos que esta Ley tiene una buena intención es porque debe aplicarse únicamente en el ámbito de su competencia, en las áreas de preparación de alimentos, en los dormitorios de los trabajadores y nada más, sin embargo existe una mala interpretación de la autoridad al pretender cobrar por toda la obra basándose en los

m2 de construcción. Esto eleva demasiado los costos de la vivienda pero además obliga al desarrollador a promover acciones legales en contra de estos actos.

10. Omitir la factibilidad de agua potable y drenaje sanitario. Aunque el costo de este trámite no es representativo, la acumulación de costos pequeños resulta ser una carga representativa, por otra parte éste no cuenta con sustento jurídico que lo soporte.
11. Omisión de la resolución definitiva de agua potable y drenaje. Al igual que el trámite mencionado anteriormente, el enfoque es en el mismo sentido, debemos trabajar para combatir trámites que no tengan razón de ser ya que esto incrementa el valor de las viviendas y quien termina pagando estos costos es el trabajador que la adquiere.
12. Eliminar el certificado de no adeudo predial. Este trámite no aporta valor al proceso, al existir un recibo que ampare el pago del impuesto predial, se acredita que no existe ningún adeudo por este concepto, por el contrario este genera costos adicional a la vivienda y genera mayores tiempos en la tramitología.
13. Unificar los permisos de chapeo y desmonte, permiso de poda tala, permiso de desarrollo, permiso de operación, expedición de factibilidad ecológica. Este grupo de trámites son de carácter municipal, todos corresponden a la materia de ecología, sin embargo los primeros trámites que lleva a cabo un desarrollador son de carácter ambiental y ecológico, la manifestación de impacto ambiental es de una gran amplitud sobre el predio a desarrollar, el cambio de uso de suelo de forestal a urbano, todos ellos son de carácter federal, pero además el estado a través de SEDUMA, SEMARNAT, también dictamina condicionantes para el mismo predio. Razón por la cual los desarrollos de vivienda resultan estar demasiado sobre regulados en

esta materia, esto genera la necesidad de trabajar con las distintas autoridades para buscar disminuir el número de trámites, disminuir costos y disminuir tiempos.

14. Reducir o evitar la triangulación entre INAH, SEMARNAT, CFE, JAPAY y Desarrollo Urbano porque ocasiona retrasos de hasta de 3 años, lo que produce pérdida de vigencia de algunos permisos y licencias, mano de obra ociosa en las construcciones e inhiben las inversiones en el ámbito inmobiliario.

CAPÍTULO 5

EFECTO DEL COSTO REGULATORIO EN EL DESARROLLO INMOBILIARIO

En este capítulo, se aplican las mejoras obtenidas de la tramitología analizada en el capítulo anterior en la inversión de un proyecto inmobiliario. Se calculan el Valor Presente Neto (VPN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR), al flujo de efectivo del Desarrollo Inmobiliario inicialmente, sin las mejoras sugeridas y a continuación con las mejoras.

5.1. El proyecto inmobiliario

La propuesta de mejora obtenida en el capítulo anterior, se aplica en un Proyecto Inmobiliario por medio del Valor Presente Neto de sus inversiones. En este estudio, se aplicó a un desarrollo inmobiliario denominado “El Álamo”, ubicado en el norte de la ciudad de Mérida, Yucatán; en la comisaría de Cholul, sitio de alta plusvalía y demanda.



Figura 5.1. Ubicación del desarrollo inmobiliario

Fuente: www.elalamo.com



Figura 5.2. Plano maestro del desarrollo inmobiliario

Fuente: www.elalamo.com

5.2. Aplicación de la mejora en el proyecto inmobiliario

A continuación se proporciona la Información financiera del desarrollo inmobiliario analizado (el Álamo):

Área terreno	13, 712 m2
Número de viviendas	35
Área útil construcción	12,549 m2
Área edificación	9450m2

Los costos de los trámites globales se proporcionan en la Tabla 5.1

1	Licencia uso de suelo	37,287.13
2	Autorización de desarrollo	85,386.5
3	División catastral	107,841.2
4	Licencia urbanización	19,839.17
5	Licencia de construcción	122,688.00
6	Recepción del trabajo de urbanización	26,250.00
7	Constancia de terminación de obra	33,380.35
8	Municipalización	7,875.00
9	Venta y escritura vivienda	128, 345.00
	total	568,892.35

Tabla 5.1 Trámites, permisos y licencias

Fuente: elaboración propia con información de www.elalamo.com; Inmobiliario: Alfonso Sánchez Tello; Instituto Nacional de Antropología e Historia; Comisión Federal de Electricidad; Catastro; Ayuntamiento de Mérida, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente; Registro Público de la Propiedad.

Cabe señalar que el desglose de cada trámite con sus respectivos requisitos se proporciona en el Anexo B, de este trabajo.

A continuación se proporciona la información económica del proyecto.

	Concepto	Unidad	Cantidad	P.U	Total \$	Por vivienda \$
1	Terreno	M ²	13,712	7.3	100,000.00	28, 571.00
2	Construcción					
	Urbanización	M2	13,712	488	6'690,000.00	191,142.00
	Edificación	M2	9,450	3760	35'532,000.00	1'015,200.00
	subtotal					1'234,913.90
3	Varios					
	P. Arquitectónico	1	lote		8,000.00	228.60
	P. ejecutivo	1	lote		120,000.00	3,428.60
	Trámites y licencias				568,892.35	16,254.00
	Financiamiento				200,000.00	571.50
	Impuestos varios				381,797.40	10,908.50
	Escrituras				13'344,950.00	381,284.30
	Terreno				6'643,906.5	189,825.9
4	Inversión				64'309,535.5	1'837,415.3
5	Costo indirecto 25%				16'077,383.8	459,353.8
6	Comisión ventas 4%				2'572,381.5	73,496.6
	Total				83'602,400.00	2'388,640.00

Tabla 5.2. Información económica del Proyecto Inmobiliario el Álamo

Fuente: www.elalamo.com; Inmobiliario: Alfonso Sánchez Tello; Instituto Nacional de Antropología e Historia; Comisión Federal de Electricidad; Catastro; Ayuntamiento de Mérida, Dirección de Desarrollo Urbano, Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente; Registro Público de la Propiedad.

Para la medición del efecto de la aplicación de la mejora en el proyecto inmobiliario, se recurrió a las herramientas financieras: valor presente neto (VPN)

y a la tasa interna de retorno (TIR), para los casos: A) los trámites y licencias se emiten en el tiempo y fechas establecidas y B) los trámites se retazan cuando menos un mes en tiempo y fecha.

Caso A: cuando los trámites y licencias se emiten en el tiempo establecido por la normatividad, para su análisis se elaboró el siguiente flujo de efectivo.

Rubro	Meses										
	1	2	3	6	9	12	15	18	21	24	25
Adquisición terreno	-100,000										
Trámites y licencias		-568,872									
Urbanización			-6'690,000								
Edificación				-	-	-	-	-	-	-	-
				6'174,570	6'174,570	6'174,570	6'174,570	6'174,570	6'174,570	6'174,570	
Venta					11'943,200	11'943,200	11'943,200	11'943,200	11'943,200	11'943,200	11'943,200
Flujo caja	-100,000	-568,872	-6'690,000	-	5'768,630	5'768,630	5'768,630	5'768,630	5'768,630	5'768,630	11'943,200
				6'174,570							

Tabla 5.3. Flujo de efectivo para el caso A

Fuente: elaboración propia con información de www.elalamo.com; Inmobiliario: Alfonso Sánchez Tello.

El flujo demuestra que los seis primeros meses se tiene cantidades negativas, debido a que son solo egresos, a partir del mes nueve se tiene las ventas de las cinco primeras casas y en el mes 25, se venden las últimas casas.

Para el cálculo del valor presente (VPN), se construyó la Tabla 5.4, con una tasa de 2% mensual (24% anual, que se obtuvo de consultas de rendimiento deseado entre empresas del sector vivienda con las que nos entrevistamos). Cabe señalar que el valor presente neto (VPN) es el método más utilizado a la hora de evaluar proyectos de inversión a largo plazo. Permite determinar si una inversión cumple con el objetivo básico financiero que es maximizar la utilidad.

Mes	FNE	$(1 + i)^{-n}$	Total
1	-100,000	0.9804	-98,040.00
2	-568,872	0.9612	-546,799.80
3	-6'690,000	0.9423	-6'303,987.00
6	-6'174,570	0.8880	-5'483,018.16
9	5'768,630	0.8368	4'827,189.60
12	5'768,630	0.7885	4'548,564.75
15	5'768,630	0.7430	4'286,092.09

18	5'768,630	0.7002	4'039,194.72
21	5'768,630	0.6598	3'806,142.00
24	5'768,630	0.6217	3'586357.24
25	11'943,200	0.6095	7'729,380.40
		VPN=	20'391,075.87

Tabla 5.4. Cálculo del valor presente neto caso A

FNE= flujo neto de efectivo.

Fuente: elaboración propia con información de www.elalamo.com; Inmobiliario: Alfonso Sánchez Tello.

El valor presente neto (VPN), del flujo de efectivo (FNE) a la tasa del 2% mensual fue de 20'391,075.87 (veinte millones trescientos noventa y un mil setenta y cinco pesos, con ochenta y siete centavos) pesos.

El Valor Presente Neto permite determinar si dicha inversión puede incrementar o reducir el valor de las inversiones. Ese cambio en el valor estimado puede ser positivo, negativo o continuar igual. Si es positivo significará que el valor de la firma tendrá un incremento equivalente al monto del valor presente neto lo cual es deseable y sugerible. Si es negativo podría implicar que la firma reducirá su riqueza en el valor que arroje el VPN, lo cual no es aconsejable. Si el resultado del VPN es cero, la empresa no modificará el monto de su valor porque el proyecto manifiesta indiferencia económica.

Para el cálculo de la tasa interna de retorno (TIR) se construyó la Tabla 5.5. La tasa interna de retorno es un método que consiste en encontrar una tasa de interés en la cual se cumplen las condiciones buscadas en el momento de iniciar o aceptar un proyecto de inversión. Representa a la máxima tasa de retorno que puede tener un proyecto para que sea rentable.

Asimismo, la tasa interna de retorno, es aquella tasa que está ganando un interés sobre el saldo no recuperado de la inversión en cualquier momento de la vida del proyecto. Es una herramienta de mucha utilidad en la toma de decisiones financieras dentro de las organizaciones.

Mes	FNE	Factor	Total
1	-100,000	0.9091	-90,910.00
2	-568,872	0.8264	-470,115.82
3	-6'690,000	0.7513	-5'026,197.00
6	-6'174,570	0.5645	-3'485544.80
9	5'768,630	0.4141	2'388,789.70
12	5'768,630	0.3186	1'837,885.52
15	5'768,630	0.2394	1'381,010.00
18	5'768,630	0.1799	1'037,776.50
21	5'768,630	0.1351	779,342.00
24	5'768,630	0.1015	585,516.00
25	11'943,200	0.09223	1'102,357.40
		TIR	39,904.40

Tabla 5.5. Cálculo de la TIR, caso A

FNE= flujo neto de efectivo.

Fuente: elaboración propia con información de www.elalamo.com; Inmobiliario: Alfonso Sánchez Tello.

La tasa interna de retorno encontrada fue de 10.1% mensual para el caso A. implica que es el máximo rendimiento del proyecto tal como está planteado.

Caso B. los trámites se retrasan cuando menos un mes en tiempo y fecha y se omiten: factibilidad de transporte, factibilidad de seguridad y tránsito, factibilidad de agua potable y drenaje sanitario, adeudo de cooperación y obras públicas, visitas técnicas, constancia de no adeudo predial, factibilidad de energía eléctrica que hacen un monto global de \$134,526 pesos. El flujo de efectivo para su análisis es el siguiente:

Rubro	Meses										
	1	3	4	7	10	13	16	19	22	25	28
Adquisición terreno	-100,000										
Trámites y licencias		-434,366									
Urbanización			-6'690000								
Edificación				-	-	-	-	-	-	-	
				6'174,570	6'174,570	6'174,570	6'174,570	6'174,570	6'174,570	6'174,570	
Venta					11'943200	11'943200	11'943200	11'943200	11'943200	11'943200	11'943200
Flujo caja	-100,000	-434,366	-6'690000	-	5'768,630	5'768,630	5'768,630	5'768,630	5'768,630	5'768,630	11'943200
				6'174,570							

Tabla 5.6. Flujo de efectivo para el caso B

Fuente: elaboración propia con información de www.elalamo.com; Inmobiliario: Alfonso Sánchez Tello.

Al retrasarse un mes los trámites, modifican los tiempos planeados, la urbanización se corre un mes y en consecuencia todo lo demás, como se aprecia en la Tabla 5.6.

El cálculo del valor presente (VPN), se realiza con una tasa de 2% mensual (24% anual). Ver Tabla 5.7.

Mes	FNE	$(1 + i)^{-n}$	Total
1	-100,000	0.9804	-98,040.00
3	-434,366	0.9423	-409,303.08
4	-6'690,000	0.9238	-6'180,222.00
7	-6'174,570	0.8706	-5'375,580.64
10	5'768,630	0.8203	4'732,007.19
13	5'768,630	0.7730	4'459,151.00
16	5'768,630	0.7284	4'201,187.00
19	5'768,630	0.6864	3'959,587.63
22	5'768,630	0.6468	3'731.149.88
25	5'768,630	0.6095	3'515,980.00
28	11'943,200	0.5744	6'860,174.08
		VPN=	19'142,601.06

Tabla 5.7. Cálculo del valor presente neto, caso B

FNE= flujo neto de efectivo.

Fuente: elaboración propia con información de www.elalamo.com; Inmobiliario: Alfonso Sánchez Tello.

El valor presente neto (VPN), del flujo de efectivo a la tasa del 2% mensual fue de 19'142,601.06 (diecinueve millones ciento cuarenta y dos mil seiscientos y un peso, con seis centavos) pesos. Se puede apreciar que el retraso de un mes ocasiona una pérdida de un millón de pesos.

Asimismo para este caso B, se calculó la tasa interna de retorno (TIR), el cálculo se muestra en la Tabla 5.8.

Mes	FNE	Factor	Total
1	-100,000	0.9174	-91,740.00
3	-434,366	0.7222	-313,699.12
4	-6'690,000	0.7084	-4'739,196.00
7	-6'174,570	0.5470	-3'377,489.8
10	5'768,630	0.4224	2'436,669.31
13	5'768,630	0.3262	1'881,727.10
16	5'768,630	0.2519	1'453,117.9
19	5'768,630	0.1945	1'121,998.53
22	5'768,630	0.1502	866,448.22
25	5'768,630	0.1160	669,161.08
28	11'943,200	0.0895	1'068,916.40
		TIR	975,913.62

Tabla 5.8. Cálculo de la TIR, caso B

FNE= flujo neto de efectivo.

Fuente: elaboración propia con información de www.elalamo.com; Inmobiliario: Alfonso Sánchez Tello.

La tasa interna de retorno de esta caso es de 9.8% mensual.

Para la comparación entre los casos A y B, se elaboró la Tabla 5.9., la cual se proporciona a continuación.

n	H. financiera	Caso A	Caso B
1	VPN	20'391,075.87	19'142,601.06
2	TIR	10.1%	9.8%

Tabla 5.9. Comparación de parámetros financieros

Fuente: elaboración propia

Se aprecia que el caso A, tiene mayores ventajas que el B. lo que implica que los trámites inmobiliarios mantienen repercusiones financieras en los proyectos de desarrollo inmobiliarios.

Cabe señalar que los agentes inmobiliarios señalaron que por la triangulación existente entre las dependencias se retrasan los proyectos cuando menos un año, la inversión en el terreno se realiza transcurrido un año. El desmonte, devaste y urbanización y la contratación de la mano de obra para tal

efecto se realiza en este año 1. Al atrasarse los permisos en meses, la mano de obra permanece ociosa, en caso de omitir la licencia se corre el riesgo de ser sancionado por el Ayuntamiento. En este estudio, se aplicó el retraso en tiempo y se omitieron los trámites sugeridos, sin embargo si se aplica las omisiones sugeridas por las “canadevis” y los diferentes agentes inmobiliarios como la omisión de pagos a la INAH, SEDUMA, SEMARNAT y otros sugeridos, el efecto se incrementaría más. Por tanto, se considera que el efecto de la aplicación de la mejora en los proyectos inmobiliarios es un mayor valor actual del proyecto.

CONCLUSIONES y RECOMENDACIONES

En este apartado se proporcionan las conclusiones obtenidas del estudio y las recomendaciones propuestas por el autor con base en los resultados obtenidos.

Conclusiones

1. Las actividades productivas contribuyen al desarrollo de los países, dentro de ellas se encuentran las del sector inmobiliario, que hasta el primer semestre de 2014, contribuyó con 2.2% del PIB nacional. Este sector es vital para la república mexicana porque aporta entre otras cosas viviendas para los habitantes, sin embargo para su construcción el Estado reclama a los inmobiliarios permisos y realización de trámites. Estos son acciones reguladas por la Administración Pública para el control de las actividades productivas del sector. En el sector inmobiliario yucateco, los trámites se realizan a través del Ayuntamiento de Mérida, el Catastro local, Instituto Nacional de Antropología e Historia, Comisión Federal de Electricidad, Junta de Agua Potable de Yucatán, entre otros, y son regulados por la normatividad establecida por la Ley de Desarrollo Inmobiliario del Estado de Yucatán, el Reglamento de Construcción del Municipio de Mérida y otras leyes y programas de incumbencia al desarrollo urbano del estado.

Dentro de los elementos del rubro inmobiliario, se definieron: trámite inmobiliario, sector inmobiliario, mercado inmobiliario, proyectos, empresas y desarrollo inmobiliario, entre otros. El marco legal de los trámites inmobiliarios se fundamenta en el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley General de Asentamientos Humanos, la Constitución Política del

Estado de Yucatán; la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán; el Reglamento de Gobierno Interior del Ayuntamiento de Mérida, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, el Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos del Municipio de Mérida en vigor, el Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida, el Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, y en las leyes, reglamentos y programas emitidos por las instancias correspondientes.

Igualmente, el marco fiscal del sector inmobiliario yucateco, se encuentra fundamentado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación emitida por la Tesorería de la Federación. Los trámites analizados en este estudio fueron los involucrados en la constitución del desarrollo inmobiliario, adquisición de terreno, construcción de vivienda, terminación de la vivienda y venta de la vivienda. Asimismo, se analizó la importancia de contar con trámites simples y eficientes, así como los elementos involucrados en la consecución de su eficiencia.

2. En el capítulo 2, de este estudio se analizaron los trámites establecidos por la Dirección de Desarrollo Urbano de Mérida, Yucatán, el Reglamento de Construcción de Mérida, la Ley de Desarrollo Inmobiliario del Estado de Yucatán, la Ley de Asentamientos Humanos y la normatividad relacionada con los proyectos inmobiliarios, entre otros. Igualmente, se compara el número de trámites propuestos por la Comisión Nacional de Vivienda (CONADEVI) para el territorio mexicano con el de otros estados y con el de Yucatán. En este último, se realizan nueve trámites, con sus respectivos requisitos para la realización de un Proyecto de Desarrollo Inmobiliario. Se señala que el costo de los trámites inmobiliarios se incluyen en los costos indirectos o costos de regulación inmobiliaria. En 2012, estos costos tuvieron un promedio nacional de 6.16%, oscilando entre los diferentes estados de la República Mexicana entre 3.92% y 9.2%. En Yucatán, para ese mismo año fue de 5.5%.

Según el grupo inmobiliario VIVO y la CANADEVI-Quintana Roo, los trámites que se realizan en Quintana Roo, representan el 16% del costo de la

vivienda y se efectúan aproximadamente en dos años. Asimismo, consideran que vario trámites son innecesarios y solo ocasionan incrementos en el costo de la vivienda.

3. Se realizó el análisis de las opiniones de una muestra de inmobiliarios yucatecos sobre el número y la necesidad de ciertos trámites inmobiliarios con el fin de mejorar el proceso tramitológico y conocer los trámites que inhiben los permisos y licencias referentes al rubro inmobiliario. La mayoría estuvo de acuerdo en la realización del estudio argumentado entre otros la existencia de excesiva burocracia en las dependencias gubernamentales, vicios, irregularidades, corrupción, tramitología desgastante y tiempo excesivo de respuesta, entre otros. Se propuso la omisión de un número de trámites, así como la reducción de los plazos empleados en la emisión de respuestas por parte de las dependencias.

4. En el capítulo 4, se presentan las aportaciones sobre las modificaciones y reformas deseables al proceso tramitológico para la realización de proyectos inmobiliarios. Se consideran las aportaciones de diferentes estados de la República Mexicana y en especial del Estado de Yucatán.

Se proponen 14 modificaciones, dentro de las cuales sobresalen las siguientes: reducción de trámites, licencias y permisos de acuerdo a los lineamientos de la CONAVI, reducción del costo indirecto por trámites hasta un 4% del costo de la vivienda. Unificar ciertos trámites y permisos sobre compatibilidad urbanística, la eliminación de sus prórrogas, así como en otros rubros. Eliminar pagos por cooperación y obras públicas, visitas técnicas, la factibilidad de agua potable y drenaje sanitario, el certificado de no adeudo predial.

Unificarlos permisos por chapeo, desmonte, tala y expedición de la factibilidad ecológica. Igualmente, reducir la triangulación entre dependencias como: INAH, SEMARNAT, SEDUMA, CFE, JAPAY y Desarrollo Urbano.

5. Se aplicaron las mejoras sugeridas por los inmobiliarios en los trámites a un proyecto inmobiliario realizado en el norte de la ciudad de Mérida, Yucatán. La aplicación se realizó en el Proyecto de Desarrollo Inmobiliario: El Álamo. Se seleccionó este proyecto por considerarlo idóneo para la aplicación de las sugerencias de los entrevistados. Inicialmente, se proporcionó el área total del terreno, el número de viviendas a construir, las áreas útiles de construcción y edificación. Enseguida se proporcionaron los costos de los nueve trámites, así como la información económica del proyecto.

Como estrategia de análisis, se recurrió al Valor Presente Neto (VPN) y a la Tasa Interna de Retorno (TIR), así como al planteamiento de los casos A y B, donde en el primero se plantea la realización de los trámites en el tiempo y fecha establecidos por la normatividad y en el segundo un atraso tramitológico de un mes.

En la aplicación del Valor Presente Neto (VPN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR), se elaboraron los flujos de efectivo o flujos de caja de los egresos e ingresos del proyecto inmobiliario en cuestión. Con base en los flujos netos de efectivo se calcularon los valores del Valor Presente Neto (VPN) a una tasa de 2% y la Tasa Interna de Retorno (TIR) por aproximaciones hasta hacer que el $VPN=0$. Finalmente, se compararon ambos casos, observado que cuando se cumplen en tiempo y fecha los trámites inmobiliarios, se deja de perder aproximadamente un millón de pesos en la inversión y la TIR se mantiene con el mayor rendimiento.

Las implicaciones son que los trámites inmobiliarios de alguna manera mantienen un efecto en los Desarrollos Inmobiliarios.

Recomendaciones

Dado que los trámites mantienen un impacto sobre los costos del Desarrollo Inmobiliario, se sugiere pugnar por evitar retrasos en el proceso tramitológico.

Con relación a la propuesta de unificar los trámites y permisos sobre compatibilidad urbanística. Valdría la pena unificar en una sola, con un solo costo y plazo.

Sobre la propuesta de unificación de los permisos de chapeo y desmonte, permiso de poda, tala, permiso de desarrollo, permiso de operación, expedición de factibilidad ecológica. Este grupo de trámites son de carácter municipal, todos corresponden a la materia de ecología. Pugnar porque se unifiquen en un solo rubro, un solo costo y plazo.

Imitar al gobierno de Veracruz, México, quien anunció en 2014 la reducción de los plazos de respuesta de los trámites inmobiliarios en un 85%, con el fin de homologar los plazos en toda la República Mexicana y beneficiar a los usuarios de las viviendas en todo México.

Igualmente, realizar los mismos esfuerzos que la CANADEVI-Quintana Roo, por parte de la perteneciente a Yucatán con el fin de realizar conjuntamente con el Gobierno del Estado y con los municipios una revisión del marco regulatorio que aplica a la Industria de la Vivienda, que permita ser más competitiva, y generar un Acuerdo Estatal de Vivienda, que apunte a lograr un Costo Indirecto de acuerdo a la media nacional, así como reducir los tiempos de gestión.

Pugnar por reducir la triangulación entre INAH, SEMARNAT, CFE, JAPAY y Desarrollo Urbano de Mérida, Yucatán.

Pugnar por la existencia de un sitio donde se ubiquen todas las instancias emisoras de permisos y licencias para la reducción del tiempo y del número de trámites.

Realizar acciones para la homologación en los cobros de cuotas y tarifas a nivel estatal y nacional tal como lo establece el Consejo Nacional de vivienda.

Académicamente, se sugiere realizar otros estudios similares a este, con el propósito de contribuir a minimizar y optimizar en número y costo los trámites en el sector inmobiliario.

Bibliografía

- [1] Arceo, J. (2002). *Proyectos de inversión inmobiliaria*. México: McGraw Hill.
- [2] Amargant, R. (2008). *La inversión en productos inmobiliarios: el mercado inmobiliario, la inversión en inmuebles, vehículos para la inversión y planificación inmobiliaria*. (Primera ed.). Barcelona: Bresca Editorial, S. L.
- [3] Ayuntamiento de Mérida, Y. (1 de Octubre de 2009). Dirección de Catastro Municipal de Mérida. Obtenido de Dirección de Catastro Municipal de Mérida:
http://www.merida.gob.mx/catastro/php/archivos/sgc/manual_calidad.pdf.
- [4] Ayuntamiento de Mérida, M. (2013). *Reglamento de Construcción del Municipio de Mérida*. Mérida: Ayuntamiento de Mérida.
- [5] CANADEVI.QUINTANA ROO. (2013). Reto de la vivienda en Quintana Roo. Análisis y propuesta de mejora al costo regulatorio. Quintana Roo: Canadevi.
- [6] Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI). (2010). Costos indirectos y simplificación de trámites en la producción de vivienda. México: CONAVI-Gobierno Federal.
- [7] Becerril, D. (27 de marzo de 2014). Trámites entorpecen la edificación de vivienda. Obtenido de El Economista:
<http://eleconomista.com.mx/estados/2014/03/27/tramites-entorpecen-edificacion-vivienda>.

- [8] Domínguez, N., & Parra, S. (2011). Planificación y gestión de una promoción inmobiliaria. *Planificación y gestión de una promoción inmobiliaria*. Escola Politècnica Superior d'Edificació de Barcelona. UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE CATALUNYA, Barcelona.
- [9] Galicia, S. (12 de Octubre de 2013). La Jornada, Michoacan. Obtenido de Inmobiliarias piden menos tramitología y burocracia para expandir proyectos.:
www.webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:QBHfuAhGDyEJ:www.lajornadamichoacan.com.mx.
- [10] Gobierno de Yucatán. (2012). *Reglamento de la Ley de Desarrollo Inmobiliario del Estado de Yucatán*. Mérida: Gobierno del Estado de Yucatán.
- [11] Gobierno Federal de México. (2014). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México: ALCO.
- [12] Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, P. (2006). *Metodología de la Investigación*. México: McGraw Hill.
- [13] Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2013, Agosto 17). *México en cifras. Información nacional por entidad federativa y municipios*. Obtenido el 03/10/14 de www3.inegi.org.mx/sistemas/.
- [14] Instituto Nacional de Estadística y Geografía. (2014, Agosto 22). Producto Interno Bruto en México durante el segundo trimestre de 2014. *Boletín de Prensa Número 378/14*. Obtenidos el 21/08/01 de www.inegi.org.mx/inegi/contenidos/espanol/.

- [15] JLG. (27 de Julio de 2014). Anuncia Duarte reducción e trámites para desarrolladoras de vivienda. Xalapa, Veracruz, México.
- [16] Moguel, R. (5 de Junio de 2013). Dependencias entorpecen el crecimiento de Quintana Roo. Obtenido de [Http://www.sipse.com/novedades/sdeuma-seplader-y-sede-entorpecen-el-crecimiento-de-quintana-roo-38096.html](http://www.sipse.com/novedades/sdeuma-seplader-y-sede-entorpecen-el-crecimiento-de-quintana-roo-38096.html).
- [17] Montoya, P. (2007). *Gestión y promociones inmobiliarias*. Madrid: Díaz de Santos, S.A.
- [18] OCDE. (2012). Guía para mejorar la calidad regulatoria de trámites estatales y municipales e impulsar la competitividad en México. México: OECD publishing.
- [19] Repetto, M. (2011). *Evaluación de proyectos de inversión inmobiliarios*. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires.
- [20] Riaño, L., Rodríguez, L., Delgado, J., & Orjuela, H. (2002). *Guía para la racionalización de trámites, procesos y procedimientos*. Colombia: Departamento de Administración de la Función Pública de Colombia.
- [21] Salamanca, P. (2011). *Enciclopedia del Estado. Trámite. ¿Qué es un trámite?* Colombia: Estado de Colombia.
- [22] Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, S. (11 de Diciembre de 2013). SEMARNAT. Obtenido de SEMARNAT: www.semarnat.gob.mx/temas/gestion-ambiental/impacto-ambiental-y-tipos/.

- [23] Secretaría de Gobernación. (30 de Abril de 2014). Diario Oficial de la Federación. Obtenido de Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2013-2014:
http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342867&fecha=30/04/2014.
- [24] Segovia, A. & García, CE. (2012, Septiembre 3). El sector inmobiliario en México. *PROFECO. Brújula de Compra*. Obtenido el 21/08/14 de www.profeco.gob.mx/encuesta/brujula/.
- [25] Varillas, A. (2014, agosto 25). Reducirá acuerdo costo de vivienda. Obtenidos el 19/01/2015 de <http://www.elperiodico.com.mx/noticias/>.
- [26] Yucatán, G. d. (2012). Reglamento de la Ley de Desarrollo Inmobiliario del Estado de Yucatán. Mérida: Gobierno del Estado de Yucatán.

Anexos

Anexo A

Cuestionario sobre trámites inmobiliarios

Este cuestionario es el instrumento para ayudar a conocer sobre los diferentes trámites inmobiliarios que se realizan en las instancias municipales y estatales de la ciudad de Mérida, Yucatán, con el propósito de aportar una propuesta que contribuya en la mejora de los trámites y su efecto en el valor de proyectos inmobiliarios. Por favor responda de forma sincera a las preguntas, recurriendo a sus conocimientos y experiencias.

1. ¿Es necesario realizar un estudio para conocer los trámites del proceso del desarrollo inmobiliario en la ciudad de Mérida? Si_____ No_____.

2. Por favor, exponga sus razones: _____

3. Instrucción: marque con X, según su opinión.

Para la constitución del desarrollo inmobiliario		Plazo*	Necesario	
n	Trámite		Si	No
1	Solicitud de constitución del desarrollo inmobiliario ante la Dirección	35 días		
2	Gestión para el pago de los derechos	10		
3	Solicitud de la factibilidad urbana ambiental	10		
4	Gestión de Licencia de uso de suelo	10		
5	Gestión de carta de liberación ante el INHA			
6	Gestión de cédulas y croquis catastrales			
7	Gestión de ante el Registro Público de la Propiedad	10		
8	Gestión de Factibilidad de Energía Eléctrica			
9	Gestión de Factibilidad de Dotación de agua potable y sistema de tratamiento de aguas residuales			
10	Gestión de Factibilidad de Transporte			
11	Gestión de Factibilidad de Seguridad y tránsito			
12	Gestión de Factibilidad de Dotación de Servicios Públicos			
13	Otros (Por favor escríbalos)			

*= días hábiles según artículo 68 de Ley Desarrollo inmobiliario del Estado de Yucatán.

4. Cuáles de los trámites anteriores pueden omitirse o unificarse para agilizar el procedimiento? (escriba a continuación, por favor)

5. Instrucción: marque con X, según su opinión.

Para la adquisición del terreno		Necesario		
n	Trámite	Plazo*	Si	No
1	Gestión para saber si se encuentra asentado en el Registro Público de la Propiedad	10		
2	Gestión para conocer el título del dominio, es decir al propietario del terreno			
3	Solicitud para determinar si tiene gravámenes o cargas fiscales			
4	Solicitud sobre si está hipotecado o no en el Registro Público de la Propiedad	10		
5	Solicitud de cédula y croquis catastrales			
6	Verificación de pago de impuesto predial			
7	Gestión para la inscripción de la propiedad con nuevo dominio en el Registro Público de la Propiedad	10		
8	Otros (Por favor escríbalos)			

*= días hábiles según artículo 68 de Ley Desarrollo inmobiliario del Estado de Yucatán

6. Cuáles de los trámites anteriores pueden omitirse o unificarse para agilizar el procedimiento? (escriba a continuación, por favor)

7. Instrucción: marque con X, según su opinión.

Para la construcción de vivienda		Necesario		
----------------------------------	--	-----------	--	--

n	Trámite	Plazo*	Si	No
1	Gestión para la licencia de uso de suelo en la Dirección de Desarrollo Urbano	10		
2	Gestión para la constancia de factibilidad de uso del suelo	10		
3	Gestión de la licencia para construcción	10		
4	Solicitud de constancia de recepción de fosa séptica			
5	Otros (Por favor escríbalos)			

*= días hábiles según artículo 68 de Ley Desarrollo inmobiliario del Estado de Yucatán

8. Cuáles de los trámites anteriores pueden omitirse o unificarse para agilizar el procedimiento? (escriba a continuación, por favor)

9. Instrucción: marque con X, según su opinión.

Para la post-construcción de la vivienda		Plazo*	Necesario	
n	Trámite		Si	No
1	Solicitud de constancia de terminación de obra	10		
2	Solicitud de autorización de ocupación de la obra			
3	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			
4	Constancia de recepción de arbolado urbano en camellones, jardines, y áreas verdes, expedida por la autoridad competente de los servicios públicos de los municipios			
5	Otros (Por favor escríbalos)			

*= días hábiles según artículo 68 de Ley Desarrollo inmobiliario del Estado de Yucatán

10. Cuáles de los trámites anteriores pueden omitirse o unificarse para agilizar el procedimiento? (escriba a continuación, por favor)

11. Instrucción: marque con X, según su opinión.

Para la venta de la vivienda		Necesario		
n	Trámite	Plazo*	Si	No
1	Solicitud para la publicación en la Gaceta Oficial o el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán en el que conste la autorización de constitución del fraccionamiento			
2	Solicitud de Urbanización de los Desarrollos Inmobiliarios ante la Dirección de Desarrollo Urbano	30 días		
3	Solicitud de registro ante la autoridad catastral correspondiente de las áreas de destino			
4	Solicitud de de enajenación de las áreas de destino emitido por la autoridad municipal correspondiente			
5	Gestión para el pago de la Fianza de garantía de obras de urbanización a favor del Ayuntamiento.			
6	Trámite para el pago de impuesto por adquisición o traslado de dominio			
7	Trámite para el pago de Derechos de Registro Público			
8	Otros (Por favor escríbalos)			

*= días hábiles según artículo 68 de Ley Desarrollo inmobiliario del Estado de Yucatán

12. Cuáles de los trámites anteriores pueden omitirse o unificarse para agilizar el procedimiento? (escriba a continuación, por favor)

13. Si hay alguna sugerencia que quiera hacer, escríbala a continuación, por favor:

Muchas Gracias

Anexo B

Trámites para un Desarrollo Inmobiliario

Concepto		Requisitos		Tiempo de Respuesta
1	Licencia de Uso de Suelo	A	Llenar Solicitud de Uso de Suelo	10 Días Hábiles
		B	Carta Poder Notariada	
		C	Escritura Vigente	
		D	Cédula y Croquis Catastral	
		E	Impuesto Predial al Día	
		F	Croquis de Localización	
		G	Factibilidad Urbano Ambiental (FUA), se tramite ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Yucatán.	
		H	Estudio de Impacto Urbano	
Subtotal				\$37,287.13
2	Autorización de Desarrollo	A	Llenar Solicitud de Uso de Suelo	45 Días hábiles
		B	Factibilidad Urbano Ambiental (FUA), Vigente.	
		C	Licencia de Uso de Suelo	
		D	Resolución en Materia de Impacto Ambiental (Se tramite ante la Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado)	
		E	Carta de Liberación de INAH	
		F	Escritura Vigente	
		G	Cédula y Croquis Catastral	
		H	Impuesto Predial al Día	
		I	Carta Poder Notariada	
		J	Acta Constitutiva (En caso de que el propietario sea persona moral).	
		K	Situación Registral del Predio o Predios que conforman la poligonal a desarrollar, emitida por el Instituto Seguridad Jurídica y Patrimonial de Yucatán.	
		L	Factibilidad de Energía Eléctrica (CFE)	
M	Factibilidad de Dotación de Agua Potable			

		N	Factibilidad de Transporte (emitida por la Dirección de Transporte del Estado de Yucatán).	
		Ñ	Factibilidad de Seguridad y Transito (emitida por la Secretaria de Seguridad y Transito).	
		O	Resolutivo de Impacto Vial (emitida por la Secretaria de Seguridad y Transito).	
		P	Factibilidad de Servicios Públicos (emitida por la Dirección de Obras Públicas)	
		Q	Factibilidad de Servicios Públicos (emitida por la Dirección de Servicios Públicos)	
		R	Plano de Áreas Verdes Autorizado por SEDUMA	
		S	Plano de Lotificación (indicando cuadro de áreas, secciones viales, detalle de chaflán, simbología, cuadro de referencia, croquis de localización.	
		T	Plano de Interconexión Vial	
		U	Plano Topográfico Georeferenciado	
		V	Memoria Descriptiva	
		W	Reglamento Interno (en caso de ser Condominio)	
		Y	Otros Documentos (según aplica el caso)	
		Z	Publicación en la Gaceta Municipal	
	Subtotal			\$85,386.50
3	División Catastral	A	Solicitud del Proyecto de División ante la Dirección de Catastro	15 Días Hábiles
		B	Elaboración de la Escritura de División	Variable
		C	Inscripción de la Escritura ante el Registro Público de la Propiedad	Variable
		D	Solicitud de Definitiva de División ante la Dirección de Catastro	20 Días Hábiles
	Total			\$100,141.20

4	Licencia de Urbanización	A	Revisión y Aprobación de los proyectos de Urbanización * Proyecto de Drenaje Pluvial * Proyecto de Alumbrado Público * Proyecto de Nomenclatura * Proyecto de Pavimentos y Banquetas	15 Días Hábiles
		B	Revisión y Aprobación de los Presupuestos de los Trabajos de Urbanización	15 Días Hábiles
		C	Solicitud de Fianza , garantía de los trabajos para el caso de los Desarrollos en Privados o Condominios	Variable
		D	Licencia de Urbanización	10 Días hábiles
Subtotal				\$19,839.17
5	Licencia de Construcción	A	Revisión y Aprobación de los Prototipos de Vivienda	10 Días hábiles
		B	Llenar Formato de revisión	10 Días hábiles
		C	Cédula y Croquis Catastral del lote individual ya dividido	
		D	Impuesto Predial al Día	
		E	4 Planos de cada Prototipo de Vivienda	
		F	Plano de Siembra	
		G	Escrituras Vigentes	
		H	Solicitud de Licencia de Construcción.	
Subtotal				\$122,688.00
6	Recepción de Trabajos de Urbanización	A	Solicitud de Visita de Inspección para la recepción de los Trabajos de Urbanización	10 Días Hábiles
Subtotal				\$26,250.00
7	Constancia de Terminación de Obra	A	Solicitud de Terminación de Obra (Formato)	10 Días hábiles
		B	Copia de la Licencia de Construcción	
		C	Copia del Plano de la Licencia de Construcción Sellado	
		D	Copia del Plano de Siembra sellado que sirvió para la Licencia de Construcción	
Subtotal				\$33,380.35

8	Municipalización (para el caso de los Desarrollos Inmobiliarios de Tipo Fraccionamiento)		Solicitud de Visita de Inspección para la Municipalización	30 días hábiles
	Subtotal			\$7,875.00
9	Adquisición y escrituración de vivienda	A	Impuesto predial con edificación	variable
		B	Certificado de libertad de gravamen	
		C	Certificado de no adeudo predial	
		D	Certificado de no adeudo de agua	
		E	Cédulas catastrales	
		F	Cooperación por Obra Municipal	
	Subtotal			\$128,345
	Total			\$568,892.35