



**MORELOS**  
2018 - 2024

Acuerdo por el que se aprueba la modificación del Programa municipal de desarrollo urbano sustentable de Yecapixtla, Morelos, en relación al dictamen de congruencia núm. DC/MCUS/002/2021-30, de fecha 16 de diciembre del 2021, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Morelos, respecto de la modificación del cambio de tipo de uso de suelo de "industria y servicios" (IS 2/30) a tipo de uso de suelo "habitacional mixto" (HM5-3/25, densidad 77 VIV/HA), respecto del predio situado en Camino Antiguo a Mexquemecca y Cruz de Lima número 1, localidad los Amates, municipio de Yecapixtla, Morelos, de conformidad con el Programa municipal de desarrollo urbano sustentable de Yecapixtla, Morelos (PMDUSYM).

Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos.  
Dirección General de Legislación.  
Subdirección de Jurisprudencia.

Última Reforma: Texto original



**CONSEJERÍA  
JURÍDICA**

**ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE YECAPIXTLA, MORELOS, EN RELACIÓN AL DICTAMEN DE CONGRUENCIA NÚM. DC/MCUS/002/2021-30, DE FECHA 16 DE DICIEMBRE DEL 2021, EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL PODER EJECUTIVO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS, RESPECTO DE LA MODIFICACIÓN DEL CAMBIO DE TIPO DE USO DE SUELO DE "INDUSTRIA Y SERVICIOS" (IS 2/30) A TIPO DE USO DE SUELO "HABITACIONAL MIXTO" (HM5-3/25, DENSIDAD 77 VIV/HA), RESPECTO DEL PREDIO SITUADO EN CAMINO ANTIGUO A MEXQUEMECCA Y CRUZ DE LIMA NÚMERO 1, LOCALIDAD LOS AMATES, MUNICIPIO DE YECAPIXTLA, MORELOS, DE CONFORMIDAD CON EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE YECAPIXTLA, MORELOS (PMDUSYM).**

**OBSERVACIONES GENERALES.-**

Aprobación  
Publicación  
Expidió  
Periódico Oficial

2021/12/21  
2021/12/29  
H. Ayuntamiento Constitucional de Yecapixtla, Morelos  
6026 "Tierra y Libertad"



Al margen superior un Escudo Nacional que dice: Estados Unidos Mexicanos.-  
Yecapixtla.- Gobierno Municipal 2019-2021.

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE YECAPIXTLA, MORELOS, EN RELACIÓN AL DICTAMEN DE CONGRUENCIA NÚM. DC/MCUS/002/2021-30, DE FECHA 16 DE DICIEMBRE DEL 2021, EMITIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE DEL PODER EJECUTIVO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS, RESPECTO DE LA MODIFICACIÓN DEL CAMBIO DE TIPO DE USO DE SUELO DE "INDUSTRIA Y SERVICIOS" (IS 2/30) A TIPO DE USO DE SUELO "HABITACIONAL MIXTO" (HM5-3/25, DENSIDAD 77 VIV/HA), RESPECTO DEL PREDIO SITUADO EN CAMINO ANTIGUO A MEXQUEMECCA Y CRUZ DE LIMA NÚMERO 1, LOCALIDAD LOS AMATES, MUNICIPIO DE YECAPIXTLA, MORELOS, DE CONFORMIDAD CON EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE YECAPIXTLA, MORELOS (PMDUSYM).

El H. Ayuntamiento de Yecapixtla, Morelos, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115, fracción V, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 40, fracción II, 43, 45, 71, fracción II y 91 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos; artículos 37 BIS, fracción III, 37 ter, fracción III, 37 Quintus, fracción I, 37 Sextus, 37 Quintus, fracción I del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en Materia de Ordenamiento Territorial; artículo 56 del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en Materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos; y,

#### CONSIDERANDO:

Que el artículo 115, fracción V, inciso a), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que prevé que los municipios, en los términos de las Leyes Federales y Estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

Que la fracción II del artículo 40 Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, señala que la modificación de los



programas previstos por el artículo 32 de esa Ley, se llevarán a cabo conforme al procedimiento que para tal efecto se establezcan en el reglamento de ordenamiento territorial.

Que el artículo 43 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, establece que el contenido de los programas de desarrollo urbano sustentable en sus distintos niveles de planeación, así como el detalle de los procedimientos para que éstos sean formulados, modificados, aprobados, cancelados y difundidos, en el marco del Sistema Estatal de Planeación Democrática, se determinarán de acuerdo a lo que señala esta Ley y el Reglamento de Ordenamiento Territorial.

Que el artículo 45 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, precisa que el detalle del procedimiento para la validación de los programas de desarrollo urbano sustentable, en cualquiera de los niveles establecidos en el artículo 32, será descrito en el Reglamento de Ordenamiento Territorial.

**QUE EL ARTÍCULO 71, FRACCIÓN I, II, DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS, INDICA QUE A LOS MUNICIPIOS CORRESPONDERÁ, CON APEGO A LO ESTABLECIDO EN DICHA LEY Y SUS REGLAMENTOS, FORMULAR, APROBAR Y ADMINISTRAR LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA QUE SE ESTABLECERÁ EN LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE SU COMPETENCIA.**

Que el artículo 91 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, dispone que corresponde al Instituto de Vivienda del Estado de Morelos y a las autoridades municipales, en la esfera de sus competencias, normar y coordinar las acciones que en materia de vivienda realicen las instituciones públicas y privadas, y el sector social, con el objeto de:

- I. Proporcionar, dentro de su acción gubernamental y política de desarrollo social, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa a las clases económicamente desprotegidas; la oferta de tierra y servicios para el uso habitacional integral, de acuerdo con las estrategias y proyectos previstos en



los programas de desarrollo urbano sustentable y ajustándose a las políticas ambientales y de desarrollo económico;

II. Promover esquemas de financiamiento que apoyen a la población de escasos recursos para la obtención y mejoramiento de vivienda de interés social, popular y económica;

III. Incorporar al sector social a la concertación de sus acciones urbanas y de autoconstrucción, de acuerdo a la normatividad del desarrollo urbano sustentable;

IV. Fomentar la utilización de materiales de alta calidad, tecnologías adecuadas y de bajo costo, en la construcción, mantenimiento y mejoramiento de vivienda;

V. Propiciar la utilización de mano de obra, materiales, equipo técnico y demás componentes de tipo local, en la construcción y mejoramiento de vivienda;

VI. Prever la disponibilidad de áreas de habitación para el caso de ocurrir contingencias ambientales y desastres, en los que se requiera la reubicación de la población;

VII. Participar en el ámbito de su competencia, en los programas de regularización de la tenencia de la tierra y la reubicación de asentamientos humanos irregulares, en coordinación con las autoridades correspondientes, en el marco de lo dispuesto en los programas de desarrollo urbano sustentable aplicables, y

VIII. Integrar el padrón dinámico de solicitantes y beneficiarios, clasificado según niveles socioeconómicos, Municipio, localidad y requerimientos de vivienda.

Que la fracción III del artículo 37 BIS del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en Materia de Ordenamiento Territorial, hace referencia a que la modificación a los programas previstos en el artículo 32 de la Ley podrá efectuarse cuando, se pretenda modificar el uso de suelo de un predio con el objetivo de adquirir otro uso.

Que la fracción III del artículo 37 TER del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en Materia de Ordenamiento Territorial, determina que la modificación de los programas contemplados en el artículo 32, fracciones II, III, IV y V de la Ley, podrá efectuarse a instancia del interesado.



Que la fracción I del artículo 37 Quintus del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en Materia de Ordenamiento Territorial, dispone que la modificación a los programas de desarrollo urbano sustentable en cualquiera de sus modalidades se realizará con base en el siguiente procedimiento:

- I. Una vez girada la instrucción a que se refiere el último párrafo del artículo anterior o presentada la solicitud de modificación ante la secretaría o la dirección o área municipal encargada del ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentable, según corresponda, estas últimas, dentro del plazo de tres días hábiles analizarán, en su caso, el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el artículo anterior e instruirán la integración del expediente;
- II. Integrado el expediente, la secretaría por sí o a solicitud de la autoridad municipal, según corresponda, pondrán a disposición de la ciudadanía por un plazo de ocho días hábiles en su portal oficial de internet, la modificación propuesta para que se manifiesten observaciones, comentarios y sugerencias, vía electrónica o por escrito ante la Secretaría. Pasado ese plazo no se admitirá ninguna participación. Transcurrido el plazo para recibir las observaciones, comentarios y sugerencias de la ciudadanía y habiéndose rendido éstas, la Secretaría procederá a remitirlas a la autoridad municipal cuando así proceda, dentro de los tres días hábiles siguientes. La secretaría o la autoridad municipal competente, según corresponda, deberán incorporar en el proyecto de modificación del programa respectivo, las observaciones, comentarios y sugerencias de la ciudadanía que sean acordes a la normativa aplicable y los instrumentos de planeación vigentes, guardando relación con el objeto perseguido, dentro del plazo de cinco días hábiles siguientes;
- III. Dentro del plazo de tres días hábiles siguientes, la dirección encargada del ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentable del ayuntamiento remitirá de vuelta a la secretaría el proyecto de modificación, para que en un plazo no mayor a diez días hábiles, emita el dictamen de congruencia con la normativa aplicable y los instrumentos de planeación vigentes, incluyendo los Programas de Ordenamiento Ecológico del Territorio. Dicho dictamen será requisito para la aprobación de la modificación del Programa Municipal por el Cabildo. El dictamen de congruencia que se refiere en el párrafo anterior, no se requerirá cuando la modificación se realice a instancia de la secretaría y se trate de un Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable; y,



IV. Cumplidas y documentadas las formalidades anteriores y una vez que la modificación al programa sea aprobada por la secretaría o por el cabildo, estos ordenarán su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", y su inscripción en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos.

El municipio o la secretaría editarán la modificación al programa para su difusión y lo mantendrán a consulta permanente.

Que el artículo 56 del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en Materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, determina que conforme a lo dispuesto por los artículos 120, fracción X, y 127 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, las autorizaciones de que se ocupa el presente reglamento serán fomentadas cuando se asegure su sustentabilidad, de manera que se logre la articulación de la solución de la problemática en materia de vivienda, al tiempo que se proporcione calidad de vida y asegure el valor patrimonial. Para que un desarrollo urbano se considere como sustentable, debe cumplir las siguientes características: A. Bien ubicada.- Entendiendo con ello una vivienda con acceso a: I. Servicios públicos básicos.- Escuelas de educación primaria y preescolar; equipamiento de salud en el radio de dos kilómetros, y servicio de transporte a menos de 800 metros; II. Equipamiento urbano esencial.- Una área tipo plaza o jardín a 300 metros, y un equipamiento comercial o abasto dentro de un radio de dos kilómetros, y III. Oportunidades de trabajo.- Con lugares en que se oferte empleo formal ubicados en un perímetro dentro del mismo Código Postal. B. Cómoda.- Entendiendo con ella: I. Una vivienda de superficie de, por lo menos, 38 metros cuadrados, en un conjunto; II. Vialidades confortables para los peatones, con alumbrado público, banquetas, vías públicas asfaltadas, y III. Una densidad que permita un acceso rápido a los servicios del conjunto habitacional de, por lo menos, 50 viviendas por hectárea. C. Moderna.- Una vivienda equipada para el acceso a la red de Internet y con eficientes tecnologías para el ahorro energético y de recursos naturales como agua y electricidad. Lo anterior se cubre mediante el uso de calentadores solares, muros ecológicos, clasificadores de basura y reciclaje, huertos comunitarios, captación y aprovechamiento de agua pluvial, composta comunitaria. Asimismo, la instalación de focos ahorradores de energía, así como la implementación de azoteas verdes entendiéndose por éstas, aquellas en cuya



superficie exista flora decorativa o de consumo humano, contenida en jardineras o macetas. D. En una comunidad solidaria y responsable.- Que incluya: I. Un mecanismo para facilitar el correcto pago del predial en los Municipios con grado básico de sustentabilidad y del mantenimiento controlado por organizaciones vecinales; II. Equipada con un centro comunitario, en fraccionamientos de más de 5,000 habitantes, o una cancha deportiva mayor a 1400 habitantes, y III. Conformada por derechohabientes que, al momento de adquirir su vivienda, lo hicieron con base en la mejor información disponible. E. Construida por desarrolladores socialmente responsables en un marco de planeación urbana integral sustentable.- Es decir una vivienda construida: I. Por los desarrolladores con mejor índice de satisfacción de los acreditados (ISA) mayor a 75, o a falta de ello un índice de calidad de la vivienda (ICAVI) mayor a 72; II. Que cumplan con los compromisos adoptados ante el esquema de incentivo de la vivienda sustentable; III. En un Estado en donde los mismos desarrolladores construyan, por lo menos, el 40% de vivienda sustentable para derechohabientes de menos de 4 veces el salario mínimo vigente en la Entidad; y el 10% de ello a beneficio de los derechohabientes de menos de 2 veces de salario mínimo vigente en la Entidad, y IV. Que construyeron la vivienda en un Municipio sin altos niveles de vivienda no ocupada, o por lo menos evaluado con grado básico de sustentabilidad.

Que con base en el Dictamen de Congruencia NÚM. DC/MCUS/002/2021-30 de fecha 16 de diciembre del 2021, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Morelos, se establece que les fue solicitado el cambio de uso del suelo del predio ubicado en camino antiguo a Mexquemeca y Cruz de Lima, número 1, Localidad Los Amates municipio de Yecapixtla, Morelos, con clave catastral número 6500-01-087-187, donde se pretende desarrollar el proyecto denominado "Conjunto Urbano El Campanario- Yecapixtla", que con base en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Yecapixtla, Morelos (PMDUSYM) vigente, actualmente tiene asignado el uso de suelo "Industria y Servicios" (IS 2/30), el cual se pretende cambiar a uso de suelo "Habitacional Mixto" (hm5-3/25) para efectos de poder realizar el proyecto antes mencionado.

Que con base en los datos generales del Proyecto de Modificación de Uso de Suelo; proceso y nivel de planeación a realizar; instrumentos normativos de los niveles superiores de planeación; análisis de las condicionantes establecidas en los instrumentos normativos de los niveles superiores de planeación; y análisis



técnico; se emitió por parte de la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Morelos, el dictamen de congruencia núm. DC/MCUS/002/2021-30, para el proyecto de modificación de uso de suelo denominado "Desarrollo Habitacional Arboledas Residencia", ubicado en camino antiguo a Mexquemeca y Cruz de Lima número 1, localidad Los Amates, municipio de Yecapixtla, Morelos; en los siguientes términos:

Modificación de uso de suelo en la cual se propone el cambio del uso de suelo de "Industria y Servicios" (IS 2/30), cuyas características incluyen el Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.):0.70, Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.): 1.40, Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.): 0.15, para obtener el uso de suelo "Habitacional Mixto" (HM5-3/25), con densidad de 77 viv/ha, cuyas características incluyen el Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.): 0.75, Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.): 2.25, Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.): 0.15, lote tipo = 90 m<sup>2</sup>, altura máxima permitida = 3.75 m de piso terminado a piso terminado, número máximo de niveles = 3, cuyas compatibilidades se señalan en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo del PMDUSYM respectiva, integrada en el documento que conforma el expediente MPDUS/MPG/002/2021-30; del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Yecapixtla, Morelos (PMDUSYM), con respecto al Programa Estatal de Desarrollo Urbano, a los niveles superiores de planeación', a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos y a sus reglamentos, y el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional del Estado de Morelos.

En consecuencia, deberá darse cumplimiento a la brevedad posible, a lo establecido el artículo 37 Quintus, fracción IV, del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos en Materia de Ordenamiento Territorial, el cual señala de manera textual lo siguiente: "...La modificación a los programas de desarrollo urbano sustentable en cualquiera de sus modalidades se realizará con base en el siguiente procedimiento: (...) IV. Cumplidas y documentadas las formalidades anteriores y una vez que la modificación al programa sea aprobada por la secretaria o por el Cabildo, éstos ordenarán su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", y su inscripción en el instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos."



El presente dictamen se otorga con base en la información proporcionada por el interesado, por lo que cualquier violación, alteración a la misma o al presente Dictamen será motivo para la cancelación del mismo.

El presente documento solo dictamina la congruencia del cambio de uso solicitado.

Encuentra sustento legal a lo anterior lo establecido en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 74 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; 8, fracción I, y último párrafo, 33, 40, fracción II, 50, 64, fracción I, 71, 91, 92 bis, y 92 ter de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos; 1, 3, 9, fracción XIII, 13, fracciones VI y XIX, 14 y 33, fracciones III, IV y V de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado Libre y Soberano de Morelos; 1, 4, fracción II, 6, fracción I, 7, 8, 9 y 10, fracción XII, del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

Cuernavaca, Morelos, diciembre 16 del 2021. José Luis Galindo Cortez, Secretario de Desarrollo Sustentable. Víctor Hery Vázquez Ríos, Director general de Ordenamiento Territorial. Claudia Angélica Balcázar Sánchez, Directora de Planeación e Instrumentación Territorial. Rúbricas.

Que en este tenor, quienes conformamos el Cabildo, estamos a favor del desarrollo urbano ordenado y sustentable, que solucione la problemática en materia de vivienda, que además proporcione calidad de vida y asegure el valor patrimonial, en donde las personas satisfagan sus necesidades sin comprometer las de generaciones futuras, que además busque reducir la huella ecológica de las ciudades y minimizar su aporte al cambio climático por medio de la reducción de la contaminación generada, mejoras en el uso de la tierra, reciclaje de materiales y la disposición correcta de residuos sólidos entre otros. Aunado a lo anterior, este tipo de proyectos generan ingresos al municipio, por el cobro de diversos impuestos y derechos, con los cuales se pueden realizar acciones de equipamiento e infraestructura para mejorar los servicios públicos municipales que por disposición constitucional le corresponden a este municipio.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, los integrantes del Cabildo del H. Ayuntamiento de Yecapixtla, Morelos, hemos tenido a bien aprobar el siguiente:



## **ACUERDO:**

**Primero.-** Se aprueba la modificación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Yecapixtla, Morelos, en relación al dictamen de congruencia núm. DC/MCUS/002/2021-30, de fecha 16 de diciembre del 2021, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Morelos, respecto de la modificación del cambio de tipo de uso de suelo de "industria y servicios" (IS 2/30) a tipo de uso de suelo "habitacional mixto" (HM5-3/25, densidad 77 VIV/HA), respecto del predio situado en camino antiguo a Mexquemeca y Cruz de Lima número 1, Localidad Los Amates, municipio de Yecapixtla, Morelos, de conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Yecapixtla, Morelos (PMDUSYM).  
**Segundo.-** Se instruye a la Secretaría de Obras, Desarrollo Urbano y Servicios Públicos Municipales, a la Dirección de Desarrollo Urbano, Fraccionamiento, Condominios y Conjuntos Habitacionales y demás áreas involucradas del Ayuntamiento de Yecapixtla, para que en el ámbito de sus atribuciones y facultades, den cumplimiento al presente acuerdo.

**Tercero.-** El presente acuerdo solo corresponde a una opinión favorable respecto del dictamen de congruencia núm. DC/MCUS/002/2021-30, de fecha 16 de diciembre del 2021, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Poder Ejecutivo del Gobierno del Estado de Morelos, sobre la congruencia del cambio de uso solicitado, por lo cual no representa ninguna autorización o genera derecho alguno para el solicitante.

Dado en el salón del Cabildo del recinto oficial del H. Ayuntamiento de Yecapixtla, Morelos, a los veintiún días de diciembre de dos mil veintiuno.

**DR. EN D. JAIME BERMÚDEZ GUTIÉRREZ**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL**  
**C. MARTÍN GUTIÉRREZ MARTÍNEZ**  
**SECRETARIO MUNICIPAL**  
**RÚBRICAS.**