



La Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Mérida con fundamento en los Artículos 27 párrafo tercero y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Artículo 11, inciso XI de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los Artículos 13 fracción V, 23, 69, 70 y 71 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán y los Artículos 1, 2 fracción II, 4, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 28, 36, 56, 57, 58 fracción VII, 59 y 60 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida vigente [aprobado el 21 de diciembre de 2017 y publicado el 5 de enero de 2018 en la Gaceta Municipal 932], y los Artículos 91 fracción XII y XIV, 92 fracción IV y 96 fracciones VII, XVIII y XXIV del reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mérida [publicado el 31 de Agosto de 2021 en la Gaceta Municipal 1706], le informo lo siguiente:

En el ámbito municipal, se cuenta con una herramienta principal para la regulación de suelo, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (PMDUM) y, de conformidad con el Artículo 22 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, se define como el conjunto de estudios, políticas, normas técnicas y disposiciones, encaminados a planificar, ordenar y regular los asentamientos humanos; y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio de un municipio; en congruencia con el programa nacional, los programas regionales y el programa estatal de desarrollo urbano. Donde acorde a la solicitud hecha por la persona moral **REAL DZIBICHALTUN, S.A. de C.V.** para establecer el Uso de **DESARROLLO INMOBILIARIO**, de clasificación **HABITACIONAL** de tipo **PRIVADO** de **ALTO IMPACTO** y **BAJA DENSIDAD**; en el tablaje descrito y analizado a continuación:

UBICACIÓN	TABLAJES 27972, 27969, 26115, 27962, 27963, 27964, 27965, 27966, 27967, 27968, 27970, 27971, 27974 DE LA LOCALIDAD DE DZIBILCHALTÚN, MUNICIPIO DE MÉRIDA, YUCATÁN.
SUPERFICIE	206,560.33 m ²
USO SOLICITADO	DESARROLLO INMOBILIARIO
DEFINICIÓN	Bien inmueble que por sus características físicas o el régimen de propiedad se constituye como Fraccionamiento o División de Lotes. (Artículo 2, modificado, Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán). Unidad, fraccionamiento o agrupamiento de un Uso de Suelo o un conjunto de Usos compatibles, en cualquiera de sus modalidades y regímenes de tenencia, así como la división de un terreno en manzanas y lotes para su urbanización (PMDUM 2017)
CLASIFICACIÓN	HABITACIONAL: Son aquellos con Uso predominantemente Habitacional (PMDUM 2017).
TIPO	PRIVADO: Desarrollo Inmobiliario que divide un terreno, en manzanas o lotes, que requieren el trazo de una o más vías de circulación y la realización de obras de urbanización, dotación de infraestructura, servicios; estando a cargo de los propietarios o poseedores legales de la propiedad, en apego siempre a lo establecido por la ley en materia (PMDUM 2017).
IMPACTO	ALTO (Mas de 100 unidades de vivienda)

ZONAS PRIMARIAS	Son aquellas que establecen criterios generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, diferenciando las aptitudes del territorio para su Aprovechamiento, Protección, Restauración y Conservación. En este caso, se ubica en: Zona 3: Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS)
VIALIDADES POLITICA	Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad: Vialidad Intercomisaria [VIN]. Vialidades de Jerarquía Vial para la Gestión de Usos de Suelo: Vialidad Sin Jerarquización. Conservación: Equilibrio Ecológico y Servicios Ambientales.



DENSIDAD AUTORIZADA	Baja Densidad (1 hasta 59 habitantes por hectárea).
NORMATIVIDAD APLICABLE	"Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida, [PMDUM 2017], vigente, Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y su Reglamento, Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida, vigente, Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán y su Reglamento" y demás normativa aplicable al caso.

Establecido lo anterior, le informo que acorde a la Tabla de Usos, destinos y giros según nivel de impacto del PMDUM, el uso de suelo para **DESARROLLO INMOBILIARIO DE CLASIFICACIÓN HABITACIONAL** de **ALTO IMPACTO** y **BAJA DENSIDAD** es:

PERMITIDO por 30 días hábiles, de acuerdo a los siguientes requerimientos:

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MÉRIDA:

- Es necesario cumplir con todas las disposiciones señaladas en los Apartados 3.2 del Nivel Normativo del PMDUM respecto a los *Criterios generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables por zona*, Apartado 5.1 *Clasificación de Usos y Destinos del Suelo* y 5.2 *Restricciones al Uso de la Propiedad por Derechos de Vía y Áreas de Salvaguarda*, del Nivel Normativo del PMDUM; así como con el Apartado 5.4 respecto a las *Disposiciones aplicables por Uso y destino del Suelo Específico*, y a los Requerimientos Administrativos por Uso y/o Destino del Suelo enumerados en el Apartado 5.5 del Nivel Normativo del PMDUM.

Acorde a la ubicación de los tablares sobre la vialidad clasificada y jerarquizada como VIALIDAD INTERCOMISARÍA (VIN) de acuerdo al Anexo E-Q4, los predios colindantes a dicha vialidad, deberán respetar el siguiente criterio:

DIMENSIONES DEL LOTE	FRENTE MÍNIMO: 20 m SUPERFICIE MÍNIMA: 800 m ²
----------------------	---

Acorde a la ubicación del polígono en **zona 3 [ZRS]**, los criterios a considerar son los siguientes:

DIMENSIONES DEL LOTE	FRENTE MÍNIMO: 15.00 m	SUPERFICIE MÍNIMA: 525.00 m ²	
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO	COS (%) 70%	ÁREA VERDE MIN: 30%	ÁREA PERMEABLE (30%): ÁREA JARDINADA MÍNIMA (10%) ÁREA ARBOLADA MÍNIMA (10%)

- Fortalecer la infraestructura, el equipamiento, los servicios públicos y el Sistema de Conectividad y Movilidad, a través de la focalización de la inversión pública y privada en acciones urbanísticas de gran impacto dentro de los Centros de Población y la estructura vial que los conecta.
- Promover condiciones que generen un desarrollo urbano equitativo entre los Centros de Población, garantizando la armónica integración funcional de éstos entre sí y con la Ciudad de Mérida.
- Las acciones urbanísticas deberán limitarse a las Áreas Urbanizadas y Urbanizables al interior de la Delimitación Temporal de los Centros de Población, a las áreas contiguas al Área Urbanizada por Asentamientos Humanos y a las propiedades sobre las Vialidades reconocidas en el Sistema de Conectividad y Movilidad; exceptuando obras de



infraestructura de interés público, que podrán localizarse en las áreas de mayor factibilidad que determine el Ayuntamiento o las dependencias sectoriales a cargo de la obra, con el fin de maximizar sus beneficio. En el caso de los desarrollos inmobiliarios habitacionales, **éstos podrán localizarse estableciendo una conexión directa con respecto a una vialidad del Sistema de Conectividad y Movilidad.**

- Respetar la integridad funcional, la capacidad de carga, regeneración y funcionamiento de los geosistemas.
- **Correrá a cuenta del propietario y/o gestor del proyecto, la construcción de infraestructura urbana fuera y dentro de la propiedad, que se requiera para la conectividad y prestación de servicios al interior del área que involucre el proyecto, previo requerimiento emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano en las gestiones del mismo.**
- En la planeación y construcción de nuevas vialidades, evitar la fragmentación de hábitats de alto valor ecológico reconocidos por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal.
- Garantizar que los proyectos urbanísticos consideren la separación de la superficie construida entre los predios, tablares y/o áreas colindantes que permitan el paso del aire y la movilidad de la fauna silvestre.
- Garantizar que los proyectos urbanísticos consideren la separación de la superficie construida entre los predios, tablares y/o áreas colindantes que permitan el paso del aire y la movilidad de la fauna silvestre.
- **Los desarrollos inmobiliarios habitacionales podrán ser factibles, siempre y cuando cumplan con las disposiciones establecidas en el Nivel Normativo y la normatividad sectorial aplicable de los tres niveles de gobierno; siendo sólo autorizables aquellos de baja densidad, tipo privado y constituidos en régimen de condominio, por lo que no son sujetos a municipalización.**
- El proyecto deberá considerar áreas comunes, jardines y áreas verdes, con una superficie ajardinada y/o arbolada a razón de 9 m² por habitante proyectado; las superficies sólo catalogadas como permeables no serán consideradas en la contabilidad de los metros mínimos de áreas verde por habitante.
- Urbanizar las vialidades que sirvan de acceso al desarrollo, considerando la permeabilidad del suelo.

Se reconoce la inclusión de criterios normativos en el PMDUM que no forman parte del marco legal y normativo actual, pero constituyen normas esenciales para alcanzar los objetivos planteados en materia de desarrollo urbano, dando soporte a la estrategias, acciones y proyectos específicos que se deriven del Programa; por tanto, el municipio deberá promover la adecuación y formulación de iniciativas para adecuar las disposiciones legales y reglamentarias relacionadas con los contenidos de este Instrumento [Apartado 4. del Nivel Normativo del PMDUM].

- *"Los criterios mínimos de infraestructura para la selección de un predio a ocupar son: (a) vialidad de acceso al predio existente o proyectada reconocida por la SCT y/o por el municipio a través de este Programa, o bien, de los registros catastrales correspondientes; (b) infraestructura de agua potable del operador que corresponda en la vialidad de acceso al predio, y (c) infraestructura de la CFE en la vialidad de acceso al predio"* (Apartado 4.2 del Nivel Normativo del PMDUM).

LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN:

- El Desarrollo Inmobiliario deberá contar con áreas de destino para la Infraestructura, el Equipamiento Urbano y Área verde, cuyo porcentaje se determinará conforme a lo que señala el **Art. 16** de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.
- Para el caso de que en el inmueble donde se pretenda realizar un Fraccionamiento, existieren áreas consideradas como patrimonio natural, arqueológico, histórico o cultural, el Desarrollador Inmobiliario deberá enajenarlas a título



gratuito a la autoridad que corresponda por ley, como lo indica el Art. 18 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN:

- Los Lotes que se generen a partir de la unión, división, lotificación o relotificación de un Lote, deberán colindar directamente con la vía pública en apego a el artículo 18 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.
- Al momento de solicitar su Autorización de Constitución de Desarrollo Inmobiliario, deberá de contar con todas la Factibilidades y demás requisitos que establece el artículo 44 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.
- Deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, en su Artículo 28: *"Los desarrollos inmobiliarios se integrarán a la estructura vial existente, en cuanto a la sección de las vialidades y las banquetas, según lo determine la Dirección"*.
- De igual manera deberá apegarse a lo establecido en el Art. 90 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán *"Cuando para conectar el Desarrollo Inmobiliario con la traza urbana sea necesario conducir servicios públicos a través de vialidades públicas sin urbanización, el Desarrollador Inmobiliario queda obligado a urbanizar a su costa dicha superficie, y a proponer su entrega al Ayuntamiento respectivo, quién previo a su recepción deberá verificar el cumplimiento de las especificaciones autorizadas, en caso contrario, el Desarrollador Inmobiliario deberá realizar las correcciones necesarias para poder ser recepcionado"*.
- Deberá considerar el Artículo 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, que indica: *"Todos los desarrollos inmobiliarios deberán contar con área de destino en la que se incluirá el equipamiento urbano, la infraestructura urbana y las áreas verdes; ésta nunca podrá ser menor al 10% del área bruta..."*.
- Para el diseño de la estructura vial de un Desarrollo Inmobiliario se deberá respetar la clasificación y jerarquía establecida en el artículo 121 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.
- El Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán en su Art. 132 establece: *"Cuando para unir un Desarrollo Inmobiliario con la traza urbana sea necesario abrir accesos o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por fraccionar, el Desarrollador Inmobiliario quedará obligado a adquirir la propiedad que se requiera y urbanizarla, lo cual deberá realizarse previa autorización de la constitución del Desarrollo Inmobiliario"*.

CONDICIONANTES PARTICULARES:

- Deberá presentar la propuesta o proyecto de reutilización de áreas o en su caso la compensación para efecto de unión de los tablares para realizar la constitución del régimen de condominio acorde a los artículos 3 y 5 de la ley de Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Yucatán:

Artículo 3. Régimen de propiedad en condominio El régimen de propiedad en condominio es aquel bajo el cual un inmueble se divide en unidades de propiedad exclusiva y áreas y bienes de uso común, siempre que aquellas tengan acceso a estas. En este régimen los condóminos tienen un derecho de propiedad sobre sus unidades de propiedad exclusiva y un derecho de copropiedad sobre las áreas y bienes de uso común.

Artículo 5. Bienes sobre los que puede constituirse el régimen de propiedad en condominio El régimen de propiedad en condominio podrá constituirse en los inmuebles, incluso en proyecto o construcción, siempre que cumplan con las



características establecidas en el artículo 3 de esta ley. Para la constitución del régimen de propiedad en condominio respecto de dos o más predios, previamente o al momento de su constitución, deberá realizarse la unión de estos.

- Deberá acreditar legalmente la posesión de los predios, siendo que no se pueden aprovechar los bienes de propiedad particular sin consentimiento alguno del dueño o autorización de ley [Artículos 608 del Código Civil del Estado de Yucatán].
- Para la autorización de Licencia de Uso de Suelo el documento de Estudio de Impacto Urbano deberá describir las características de la vialidad que interconecta los predios, siendo necesario especificar si esta es de carácter privada o público.
- Es necesario cumplir con todas las disposiciones señaladas en los apartados 5.4.8.1 y 5.5 del Nivel Normativo del PMDUM respecto al Uso Desarrollo Inmobiliario Habitacional y a los Requerimientos Administrativos por Uso y/o Destino del Suelo; ya que no podrá ser autorizado ningún uso que no pueda cumplir con todas las restricciones o limitaciones que se le señalen al momento de tramitar su Licencia de Construcción correspondiente según lo establecido en los apartados mencionados previamente.
- Las secciones de las vialidades se plantearán a partir de los valores establecidos en el Artículo 121 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y en las tablas 3 y 4 del Nivel Normativo del PMDUM y será obligatorio respetar las dimensiones que garanticen la continuidad y enlace de las trayectorias viales establecidas como Sistema.
- Deberá contar con la autorización por parte de la dependencia correspondiente (SSP, INCAY y/o SCT), en lo que respecta al diseño del acceso al desarrollo.
- En caso de ser necesaria la apertura y/o utilización de pozos, ya sea para extracción o de inyección, éstos deberán ser registrados y autorizados por la Comisión Nacional de Agua (CONAGUA).
- Realizar el trámite de diligencia de verificación por medidas físicas ante la Dirección de Catastro Municipal en caso de que existiera diferencia entre el levantamiento físico y lo establecido en la escritura, por lo que deberá realizar la modificación de la documentación legal, para que ésta coincida con el terreno físico.
- Deberá tramitar la Factibilidad Urbano Ambiental (FUA) ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SDS), la Licencia de Uso de Suelo, la Autorización de la Constitución del Desarrollo Inmobiliario, la Licencia de Urbanización, las Licencias de Construcción y Constancias de Terminación de Obra que correspondan, en los términos que establece la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y su Reglamento, así como el Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida vigentes, ante esta Dirección de Desarrollo Urbano.
- Los anexos utilizados en el proceso de dictaminación, Anexos N-02, N-03, N-04, E-01, E-02, E-03, E-04, E-05, E-06, E-07, E-08, E-09 y E-10, forman parte integral del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida vigente (PMDUM 2017), aprobado en su conjunto el 6 de abril de 2017 y sus modificaciones el 29 de agosto de ese mismo año. Todos se encuentran disponibles para su consulta a través del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN), en los medios remotos reconocidos por el H. Ayuntamiento de Mérida y en su portal web; en conformidad al Artículo 94 y Artículo 95 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Deberá dar cumplimiento a los Protocolos de Salud, respecto las Restricciones y Medidas de Higiene Aplicables a la Actividad Económica correspondiente (Construcción, Minería, Manufactura, Agricultura y Energía eléctrica, Comercio y servicios, Educación, Iglesias, Guarderías, Oficinas de servicio público, Oficinas corporativas y servicios profesionales, Transporte, Restaurantes y servicios alimentarios y Turismo, entretenimiento y deporte), en virtud de la evolución de la pandemia por el virus SARS-COV2 (COVID-19), los cuales se encuentran disponibles en la página electrónica <https://reactivacion.yucatan.gob.mx/protocolos.php>.
- En apego al artículo 52 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida, "La DIRECCIÓN podrá revocar toda autorización, licencia o constancia cuando: Se haya emitido con base en informes o documentos falsos, erróneos, con dolo o mala fe..." por lo que, la documentación es responsabilidad de quien la presenta. En caso de

Vo. B. SAUCHE/LEA/R/SJJP

c.c.p. Expediente NOS

c.c.p. Minutario

Página 5 de 6



Dirección de Desarrollo Urbano
Subdirección de Nuevos Desarrollos
Departamento de Nuevos Desarrollos y Sustentabilidad

Mérida Yucatán a 20 de septiembre de 2021

FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO



TRAMITE: 0000191493

que se comprueba falsedad u omisión en la documentación ingresada se lo notificará en su caso, mediante escrito que suscriba el titular de la Dirección de Desarrollo Urbano.

- Esta factibilidad no constituye una licencia de uso del suelo ni de construcción, ni genera derecho de uso alguno. El dictamen está sustentado en lo establecido en el PMDUM, vigente y en la normatividad aplicable al momento de su expedición.
- De conformidad a lo establecido en el Art. 75 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán que a la letra señala: *"Las constancias de factibilidad de uso del suelo tendrán una vigencia de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de su expedición, a menos que los programas de desarrollo urbano en los cuales se funden, fueren modificados durante dicho plazo"*.
- Se emite la siguiente factibilidad para el uso solicitado de Desarrollo Inmobiliario Habitacional de tipo Privado de Mediano Impacto y Mediana Densidad para el tablaje 28879 de la localidad de Cholul del municipio de Mérida Yucatán.

AYUNTAMIENTO DE MERIDA



Arq. Federico José Sauri Molina, Mtro.
Director de Desarrollo Urbano
DIRECCIÓN DE DESARROLLO
URBANO

Recibí y acepto las condiciones
[Nombre, firma y fecha]

Vo. Bo. SAU/CGL/EDU/RS/MP
c.c.p. Expediente NDS
c.c.p. Minutario
Página 6 de 6