



Mérida, Yucatán a 10 de julio de 2024
Dirección: Desarrollo Urbano
Oficio: DDU/AT-425/2024
Asunto: Respuesta.
Solicitud de información: 31057912000399

M.D. Pablo Loria Vázquez
Titular de la Unidad de Transparencia del Municipio de Mérida.
PRESENTE

En atención a la solicitud de acceso a la información pública marcada con el folio 310579123000399 en la cual requieren:

"Por este medio solicito información respecto al predio marcado con el número 269 de la calle 15 del Fraccionamiento Campestre de esta ciudad de Mérida, Yucatán; la cual es la siguiente:
1.-¿El complejo que se pretende construir en este predio es de uso comercial o habitacional? 2.-¿Se ha solicitado algún permiso o trámite ante la dependencia?; como lo es licencia de uso de suelo (si es así especificar), permiso de toma de agua nueva, permiso de construcción, permiso de construcción de estacionamiento; es decir cualquier trámite y/o permiso y/o pago que se haya solicitado y/o realizado en relación al predio mencionado. 3.- En caso de haberse tramitado, ¿se ha autorizado el mismo? 4.-¿Quién fue el solicitante? ¿Es apoderado de alguna persona física o moral?" [sic]

En lo que corresponde a esta Dirección de Desarrollo Urbano y después de haber realizado la búsqueda exhaustiva y razonable en los archivos físicos y electrónicos de la Dirección de Desarrollo Urbano, así como de las áreas departamentales que lo integran; y de acuerdo a los puntos que competen a esta unidad administrativa se informa:

Solicitud	Respuesta									
1.-¿El complejo que se pretende construir en este predio es de uso comercial o habitacional?	Con fundamento en el artículo 129 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del artículo 52 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Yucatán, le informo que todos los predios tienen un uso habitacional en tanto no se solicite y sea autorizado el uso de suelo diferente al habitacional, en este caso en particular el uso actual es habitacional.									
2.-¿Se ha solicitado algún permiso o trámite ante la dependencia?; como lo es licencia de uso de suelo (si es así especificar), permiso de construcción, permiso de construcción de estacionamiento; es decir cualquier trámite y/o permiso que se haya solicitado y/o realizado en relación al predio mencionado, con fundamento en el artículo 129 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del artículo 52 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Yucatán, se le informa lo siguiente:	<table><tr><th>Trámite</th><th>Descripción</th><th>Estatus</th></tr><tr><td>235742</td><td>Licencia de Uso de Suelo para el trámite de la Licencia para Construcción en línea</td><td>No aprobado (se entrega copia simple de la negativa con trámite 235742, con un total de 9 fojas útiles)</td></tr><tr><td>219711</td><td>Permiso para Construcción y/o Remodelación para casa habitación mayor a 45 M2</td><td>Autorizada (se entrega copia simple del permiso de construcción con trámite 219711, con un total de 3 fojas útiles)</td></tr></table>	Trámite	Descripción	Estatus	235742	Licencia de Uso de Suelo para el trámite de la Licencia para Construcción en línea	No aprobado (se entrega copia simple de la negativa con trámite 235742, con un total de 9 fojas útiles)	219711	Permiso para Construcción y/o Remodelación para casa habitación mayor a 45 M2	Autorizada (se entrega copia simple del permiso de construcción con trámite 219711, con un total de 3 fojas útiles)
Trámite	Descripción	Estatus								
235742	Licencia de Uso de Suelo para el trámite de la Licencia para Construcción en línea	No aprobado (se entrega copia simple de la negativa con trámite 235742, con un total de 9 fojas útiles)								
219711	Permiso para Construcción y/o Remodelación para casa habitación mayor a 45 M2	Autorizada (se entrega copia simple del permiso de construcción con trámite 219711, con un total de 3 fojas útiles)								



	En el punto donde solicita: permiso de construcción de estacionamiento , con fundamento en el artículo 20 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y en el artículo 53 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Yucatán, se declara la inexistencia de la información solicitada; toda vez que desde esta Dirección de Desarrollo Urbano, no existe registro trámite o documentos alguno contenga permiso de construcción de estacionamiento para el predio "marcado con el número 269 de la calle 15 del Fraccionamiento Campestre de esta ciudad de Mérida, Yucatán"(sic)
3.- En caso de haberse tramitado, ¿se ha autorizado el mismo?	Con fundamento en el artículo 129 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del artículo 52 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Yucatán, se le informa que, si se realizó la solicitud de trámite y tiene el estatus de NO APROBADO, documento de negativa que se entrega en el numeral 2.
4.- ¿Quién fue el solicitante? ¿Es apoderado de alguna persona física o moral? [sic]	Con fundamento en el artículo 129 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, así como del artículo 52 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Yucatán, se le informa que, el permiso está a nombre de una persona física, mismo que según en lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, preciso que la información se encuentra clasificada como confidencial, es decir esta información no es pública.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, preciso que la información se encuentra clasificada como confidencial, es decir contiene datos personales concernientes a varias personas identificadas o identificables, motivo por el cual se realizó una versión pública, en la cual se protegió los conceptos de: **nombre del propietario o poseionario, código QR, liga electrónica e Identificador Único Universal, nombre del solicitante**. Dicha información a la que se hace referencia en el párrafo que antecede, ha sido clasificada de acuerdo al **acta No.048 de fecha 10/07/2024** emitida por esta Dirección a mi cargo.

Sin más por el momento me despido, enviándole un afectuoso saludo, quedando a sus órdenes para cualquier aclaración al respecto.

AYUNTAMIENTO DE MERIDA
Atentamente


Arquitecto **Federico José Sauri Molina, Mtro.**
Director de Desarrollo Urbano
DIRECCION DE DESARROLLO URBANO



16 JUL 2024

FOJAS: 2 ANEXOS: 1

HORA: 12:39

RECIBIDO POR:

neog / gddc / AEGG / MAMS / EPC / CNIPR / DOPG
Elaboró / revisó



ACTA DE CLASIFICACION DE INFORMACIÓN EMITIDA POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO DEL AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA

Acta de Clasificación No. DDU/AT-048/2024
Oficio: DDU/AT-425/2024

En la Ciudad de Mérida, Yucatán siendo las doce y quince horas del día diez de julio del dos mil veinticuatro, en la oficina del despacho del Director de Desarrollo Urbano ubicada en Av. Mérida 2000 s/n entre 67, Fraccionamiento. Bosques del Poniente, Edificio Administrativo C.P. 97246 Mérida, Yucatán; se reunieron el Arquitecto Federico José Sauri Molina, Mtro., en su carácter de Director de Desarrollo Urbano, el Arquitecto Edgar Pou Chaparro, en su carácter de Jefe del Departamento de Licencias para Construcción, el Arquitecto Manuel André Martín Somohano, en su carácter de Jefe del Departamento de Uso de Suelo y el Licenciado en Administración de Empresas Gabriel David Gamboa Casanova, en su carácter de Líder de Proyecto de Archivo en Trámite y Enlace Administrativo con la Unidad de Transparencia Municipal; todos ellos de la citada Dirección de Desarrollo Urbano con la finalidad de dar cumplimiento al procedimiento y la reglamentación municipal establecida en esta materia y levantar así la presente acta de clasificación de información en relación a la solicitud de información marcada con el folio **310579124000399**, que nos fuera turnada y que a la letra dice: -----

"Por este medio solicito información respecto al predio marcado con el número 269 de la calle 15 del Fraccionamiento Campestre de esta ciudad de Mérida, Yucatán; la cual es la siguiente:

1.-¿El complejo que se pretende construir en este predio es de uso comercial o habitacional? 2.-¿Se ha solicitado algún permiso o trámite ante la dependencia?; como lo es licencia de uso de suelo (si es así especificar), permiso de toma de agua nueva, permiso de construcción, permiso de construcción de estacionamiento; es decir cualquier trámite y/o permiso y/o pago que se haya solicitado y/o realizado en relación al predio mencionado. 3.- En caso de haberse tramitado, ¿se ha autorizado el mismo? 4.¿Quién fue el solicitante? ¿Es apoderado de alguna persona física o moral?" [sic] -----

En este sentido, el Director de Desarrollo Urbano, da lectura a los puntos específicos en los que se funda y motiva la clasificación que se acuerda a continuación: -----

ANTECEDENTES

Primero: Con fecha **08 de julio de 2024**, fue turnada a la Dirección de Desarrollo Urbano la solicitud de acceso a la información pública marcada con el folio **310579124000399**, siendo el plazo para responder a la Unidad de Transparencia en fecha **15 de julio de 2024**. -----

Segundo: Se realizó la búsqueda exhaustiva de la información solicitada en las áreas responsables: el Departamento de Licencias para Construcción, a cargo del Arquitecto Edgar Pou Chaparro y el Departamento de Uso de Suelo, a cargo del Arquitecto Manuel André Martín Somohano, quienes fungen como jefes de dichas áreas, mismas que forman parte de la Dirección de Desarrollo Urbano.

Tercero: Una vez que fue localizada la información en los archivos del área responsable, y presentada en este acto para su evaluación por el Arquitecto Edgar Pou Chaparro, en su carácter de Jefe del Departamento de Licencias para Construcción y el Arquitecto Manuel André Martín Somohano, en su carácter de Jefe del Departamento de Uso de Suelo, exponen lo siguiente -"Es de considerarse de acuerdo al artículo 100 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la

Información Pública y artículo 78 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Yucatán; considero que debe ser clasificada como **CONFIDENCIAL** toda vez que en las copia simple de la negativa con trámite 235742 y copia simple del permiso de construcción con trámite 219711, contienen datos que corresponden a personas físicas identificadas e identificables, correlacionadas con el ámbito de la vida privada que podrían afectar la intimidad del particular en caso de entregarse sin la debida protección que corresponde". Por lo que dicha exposición de motivos se pone a consideración de los presentes a fin de tomar los acuerdos pertinentes y proceder en consecuencia. -----

CONSIDERANDO

Primero: Que de conformidad con el artículo 100 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública es de importancia señalar que los Titulares de las áreas de los sujetos obligados serán los responsables de clasificar la información. -----

Segundo: Que de conformidad con lo señalado en los artículos 116, de la *Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública*, y los *supuestos previstos en las leyes y reglamentos en la materia, deberán ser de acorde con las bases, principios y disposiciones establecidas en las mismas, así mismo, los documentos que sean clasificados total o parcialmente deberán llevar una leyenda que indique tal carácter, la fecha de su clasificación y su fundamento legal, de igual manera, cuando un documento contenga partes o secciones reservadas o confidenciales, los sujetos obligados, para efectos de atender la solicitud, deberán incluir una versión pública de dicha información, justificando que la divulgación de dicha información representa un riesgo real, demostrable e identificable de perjuicio de interés público, así mismo la clasificación de la información se llevará a cabo cuando se generen versiones públicas para dar cumplimiento a las obligaciones de transparencia previstas en esta ley. -----*

De igual forma es de importancia considerar que no podrá invocarse el carácter de reservado cuando se trate de violaciones graves de derechos humanos o delitos de esa naturaleza o se trate de información relacionada con actos de corrupción de acuerdo con las leyes aplicables. -----

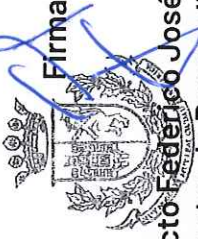
Tercero: Del análisis expuesto el Arquitecto Edgar Pou Chaparro, en su carácter de Jefe del Departamento de Licencias para Construcción, el Arquitecto Manuel André Martín Somohano, en su carácter de Jefe del Departamento de Uso de Suelo y el Arquitecto Federico José Sauri Molina, Mtro., en su carácter de Director de Desarrollo Urbano, evalúan y expresan que están de acuerdo con cada uno de los conceptos a los que este hace referencia y coincide la idea de clasificar la información como **Confidencial**, en apego a lo descrito en el artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública, debido a que en realidad dicha información corresponde a personas físicas identificadas e identificables, que podrían afectar la intimidad del particular en caso de entregarse sin la debida protección que proceda en su caso. -----
Con base en lo anteriormente expuesto y fundado, se -----

ACUERDA:

Único.- De conformidad con el considerando tercero de esta acta y con fundamento en lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública; así como del artículo 78 de la Ley de Transparencia Acceso a la Información Pública del Estado de Yucatán, **se clasifica como información Confidencial** la información evaluada, "Toda vez que pudiera considerarse de naturaleza confidencial la información expuesta en este acto, en virtud de que se identificó en las copias simples de la negativa con trámite 235742 y copias simples del permiso,



de construcción con trámite 219711, los conceptos de: nombre del propietario o posesionario, código QR, liga electrónica e Identificador Único Universal, nombre del solicitante y está información cae en el supuesto legal de ser atribuidos a una persona física identificada o identificable, cuya información esta correlacionada con el ámbito de la vida privada, por lo que de proporcionarse sin la debida protección cada uno de estos datos podrían poner en riesgo la vida, seguridad o salud y en general afectar la intimidad del particular". Así lo acordó: el Arquitecto Federico José Sauri Molina, Mtro., Director de Desarrollo Urbano, a los diez días del mes de julio de dos mil veinticuatro. -----AYUNTAMIENTO DE MERIDA-----



Arquitecto Federico José Sauri Molina, Mtro.
Dirección de Desarrollo Urbano
URBANO .

Comparecientes:

~~Arquitecto Edgar Pou Chaparro~~


Jefe del Departamento de Licencias para Construcción

~~Arquitecto Manuel André Martín Somohano~~

Jefe del Departamento de Uso de Suelo

~~Licenciado en Administración de Empresas Gabriel David Gamboa Casanova~~

Líder de Proyecto de Archivo en Trámite y Enlace Administrativo con la Unidad de Transparencia Municipal

 <p>AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA 2021-2024</p>	Fecha de clasificación	10/07/2024
	Área	Dirección de Desarrollo Urbano
	Información reservada	No aplica
	Período de reserva	No aplica
	Fundamento legal	No aplica
	Ampliación del período de reserva	No aplica
	Confidencial	los conceptos de: nombre del propietario o poseionario, código QR, liga electrónica e Identificador Único Universal, nombre del solicitante
	Fundamento legal	Artículo 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública
	Rúbrica del titular del área	Arquitecto Federico José Sauri Molina, Mtro. Director de Desarrollo Urbano
	Fecha de desclasificación	No aplica
	Rúbrica y cargo del servidor público	No aplica



Núm. Trámite: 219711

Recibo: trámite en línea

Vigencia de 28/07/23 al 28/07/25

Con fundamento en los Artículos 26 y 9 del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida, se expide la:

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN Y/O DEMOLICIÓN PARA CASA HABITACIÓN MAYOR A 45 M2
CUALQUIER SUPERFICIE EN PLANTA ALTA Y BARDAS MAYOR A 2.50 METROS DE ALTURA
NIFAMILIAR

Propietario o poseionario:

Dirección del Predio:

Perito:

CALLE 15 # 269 X 36 Y 38 FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE

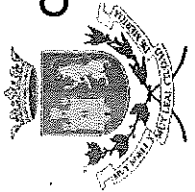
ARQ. FREDDY ORLANDO FLOTA CARREÑO/F-053

TRABAJOS A REALIZAR		
DEMOLICIÓN		1336.07 M2
PLANTA ALTA		
	VOLADO	64.66 M2
	PLANTA ALTA	348.96 M2
PLANTA BAJA		
	VOLADO	369.22 M2
	PLANTA BAJA	553.23 M2
		29.64 ML
DEMOLICIÓN DE BARDA		
PLANTA BAJA	MURO	29.64 ML

RESTRICCIONES

- 1494 Artículo 37. Los propietarios, poseedores o PCM en su caso están obligados a tramitar ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida la Constancia de Terminación de las Obras ejecutadas en sus predios, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas o al término de la vigencia de la Licencia correspondiente.
- 1491 Art. 41. Esta licencia no lo exime de las sanciones que le hubieran sido impuestas por avances de obra con fecha anterior a la presente.
- 1492 Art. 52 Fracción I) Esta licencia quedará revocada al momento de cambiar su uso de casa habitación a uso diferente (comercio o multifamiliar).
- 1556 El horario de los trabajos de Construcción que ampara la presente licencia es de 8:00 a 18:00 horas de lunes a viernes y de 8:00 a 14:00 horas los sábados. Los domingos y días festivos no deberá ejecutar dichas actividades.
- 1557 Deberá manifestar ante la Dirección de Catastro Municipal la construcción realizada en este predio. En caso de omitirse la actualización, la mencionada Dirección emitirá una cédula de regularización catastral de acuerdo al Art. 35 del Reglamento del Catastro del Municipio de Mérida vigente.
- 1489 Art. 244. En caso de uso de explosivos deberá efectuar el trámite correspondiente.
- Con fundamento en los Capítulos I, II y XII, en sus artículos 91, 92, 93, 94, 95 y 96 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mérida, los artículos 1 fracciones I, II, III, VIII, XI, XII, 4 fracción II, 6 fracciones I, II, III, V, VII, IX, X, XV, 13 fracción V, 14, 78 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, artículos 2 fracción II, 4, 24, 25, 26, 27 y demás relativos del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida.

Mérida Yucatán a 28 de julio de 2023



El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la Firma Electrónica avanzada, amparada por un certificado vigente a la fecha de su emisión, y es válido, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 7, y 12 de la Ley de Firma Electrónica Avanzada; artículo 12 del Reglamento de la Ley de Firma Electrónica Avanzada y el artículo 4 inciso A) fracción IV del Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos del M

UUID: [REDACTED]

Fecha de vigencia: 28/07/2025

Firmado Digitalmente por: FEDERICO JOSE SAURI MOLINA
Fecha: 28/07/2023 14:19:12
Motivo: FORMATO DE LICENCIA WEB Trámite: 219711
Ubicación: Mérida, Yucatán

“Clasificado en fecha 10 de julio de 2024 y con fundamento en los artículos 100 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública”



C. [REDACTED]

PRESENTE

En atención a su solicitud de **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA EL TRÁMITE DE LA LICENCIA PARA CONSTRUCCIÓN EN LINEA** para el predio ubicado en **CALLE 15 # 269 X 36 Y 38 FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE** de esta Ciudad, en el que pretende establecer el uso del suelo para **MULTIFAMILIARES 2 A 100 UNIDADES (MI,236112)**, después de realizar el análisis y el dictamen correspondiente, le comunico lo siguiente:

Las áreas y los predios del municipio, cualquiera que sea su régimen jurídico y en cualquier situación, están sujetos al contenido de los Programas de Desarrollo Urbano que correspondan según su localización; en este caso, al *Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida* (PMDUM). Así, las normas para controlar, vigilar y utilizar los Usos y/o Destinos del Suelo se establecen en el Capítulo Quinto "*Criterios y Normas para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo*" del Nivel Normativo planteados en el presente Programa (PMDUM).

La Dirección de Desarrollo Urbano es una instancia administrativa perteneciente al H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Mérida, encargada de cumplir con el mandato señalado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su Artículo 115 Fracción V Inciso d) "*autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en su ámbito de competencia*".

Tal atribución está señalada también en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en su Artículo 59, donde se establece que: *Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio*. La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de desarrollo urbano en congruencia con los programas metropolitanos, que se determinarán: en las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, y IX.

Asimismo, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán en su Artículo 6, Fracción II, se establece que son atribuciones y OBLIGACIONES de los ayuntamientos el controlar, regular y vigilar las reservas, los usos y los destinos de áreas y predios en los centros de población. En esta misma Ley en su Título Tercero, Capítulo I, Artículo 13, establece que el ordenamiento del territorio se llevará a cabo a través de los distintos Programas de Desarrollo Urbano.

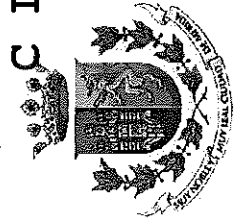
ANÁLISIS DEL USO

La autorización de Usos y Destinos del Suelo queda sujeta a la ubicación del predio con respecto a las vialidades, la zona o el área, de acuerdo al plano *Estrategia Síntesis (Anexo 3: E-10)*; el nivel de impacto del giro que se pretende establecer según la *Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto (Anexo 2: N-02)*; y su compatibilidad establecida en la *Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo (Anexo 2: N-03)*. Adicionalmente, se considerarán las **Criterios generales y sectoriales, disposiciones y restricciones específicas** establecidas en el Programa, que, junto con la normatividad federal, estatal y municipal aplicable, se establece un dictamen final sobre la factibilidad del uso solicitado. Siendo que, **todo uso y/o destino dentro de la jurisdicción territorial del municipio deberá ser autorizado solo por la Dirección de Desarrollo Urbano de Mérida** (Apartado 5.3 del Nivel Normativo del PMDUM).

En ese tenor, se analizó el uso del suelo solicitado atendiendo a cada uno de dichos parámetros:

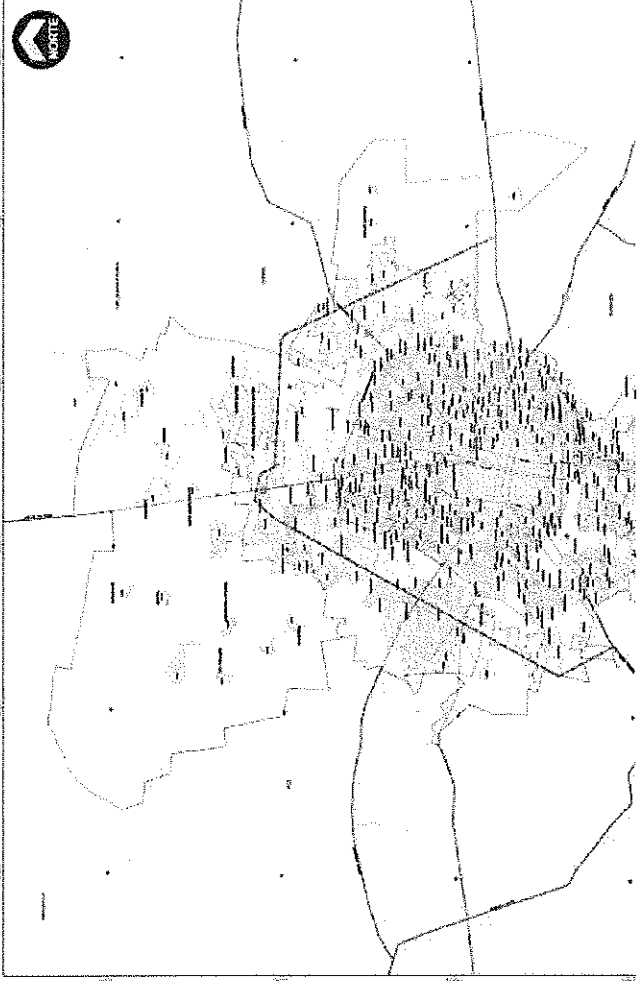
JERARQUÍA VIAL

En el apartado 2.6 del Nivel Normativo del PMDUM se establece que, para definir la Red de Vialidades del Municipio de Mérida, se distinguen dos clasificaciones: (a) *las Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad*, y (b) *la Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo*. Por un lado, el conjunto de *Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad* (Anexo 3: E-04), conforman una estructura urbana-vial que establece la conectividad estratégica en el Municipio, permitiendo la organización y jerarquización de las acciones de Movilidad Urbana; sin



embargo, no generan una compatibilidad de usos y destinos del suelo.

Por otro, lado la *Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo 3: E-07), es la jerarquización de las vialidades incluidas en el *Sistema de Conectividad y Movilidad* propuesto, a partir de los Usos y Destinos del Suelo *permitidos* y *no permitidos*; así como la escala constructiva máxima permitida para los predios ubicados sobre dichas vialidades, las cuales generan una compatibilidad de usos y destinos del suelo.



PLANO VIALIDADES SUJETAS A ESTUDIO DE IMPACTO VIAL (E-04)

Para el caso concreto, el predio solicitado se localiza en una vialidad denominada **Vialidad de Ciudad tipo D (VCD)**, de acuerdo al plano *Estrategia Síntesis* (**Anexo 3: E-10**); se especifica como una «*Vialidad de menor intensidad en el flujo vehicular que las vialidades anteriores, cuya compatibilidad con usos y destinos se encuentra establecida en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo*» (**Anexo N-03**). **Los usos y destinos permitidos en esta vialidad podrán tener una superficie construida de hasta 100 m².**» (Apartados 2.6.2 del Nivel Normativo del PMDUM).



PLANO ESTRATEGIA SINTESIS (E-10)

EL ÁREA O ZONA EN LA QUE SE UBIQUE

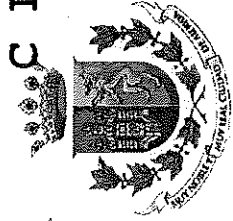
El Programa, en su Capítulo 2, Apartados 2.3, 2.4 y 2.5 realiza una separación de áreas y zonas con condiciones criterios específicos.

En el Apartado 2.3 del Nivel Normativo del PMDUM se delimitan las Zonas Primarias con criterios generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, diferenciando las aptitudes del territorio para su aprovechamiento, protección, restauración y conservación.

Consecutivamente, en el Apartado 2.4 del Nivel Normativo del PMDUM se presentan las Áreas y Zonas de Compatibilidad Específica con Usos y Destinos del Suelo. Siendo aquellas que presentan una compatibilidad diferenciada con respecto a las Zonas Primarias. Las disposiciones específicas establecidas para estas áreas y zonas predominan sobre aquellas señaladas para las Zonas Primarias.

Finalmente, el Apartado 2.5 del Nivel Normativo del PMDUM describe las Áreas y Zonas con Condicionantes Específicas como aquellas con condiciones específicas de tipo ambiental, urbano o patrimonial, que establecen diferenciación y/o complementariedad a las disposiciones establecidas para las dos anteriores. Los predios en su interior estarán condicionados al cumplimiento de las disposiciones establecidas por este Programa y a la normatividad sectorial aplicable.

El predio solicitado está ubicado en una Zona Primaria declarada como Zona 1. Consolidación Urbana (ZCO), de acuerdo al plano Estrategia Síntesis (Anexo E-10). Esta está «delimitada físicamente por la Vialidad Regional Estatal Anillo Periférico; con vocación para el aprovechamiento urbano y económico del suelo a través de la consolidación y densificación de las Áreas Urbanizadas, la ocupación de predios subutilizados, la focalización de la inversión pública y privada», entre otros (Apartado 1.1.1.4. del Nivel estratégico del PMDUM). Las acciones urbanísticas dentro de esta



zona deben promover una equilibrada distribución y relación de las funciones urbanas y económicas, así como la consolidación del Área Urbanizada por Asentamiento Humanos (Apartado 2.3.1 del Nivel Normativo del PMDUM). Los criterios generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano se establecen en el Apartado 3.2.1 "Criterios aplicables a la Zona 1. Consolidación Urbana (ZCO).



PLANO ESTRATEGIA SINTESIS (E-10)

CLASIFICACIÓN DEL USO Y NIVEL DE IMPACTO

En el Apartado 5.1 del Nivel Normativo del PMDUM se establece la clasificación de usos y destinos del suelo. Este Programa realiza la clasificación con base a dos criterios principales: *impacto generado y sector al cual pertenece el giro o la actividad* clasificándolos en Bajo, Mediano o Alto Impacto. Como resultado, se incluye un primer listado denominado *Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto (Anexo 2: N-02)*.

El Programa, entonces, clasifica al giro solicitado como **USO HABITACIONAL** y lo define como «la referido a la vivienda, siendo su clasificación determinada por el número de unidades de vivienda en un predio» (Apartado 5.1 del Nivel Normativo del PMDUM).

Por consiguiente, la *Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto (Anexo 2: N-02)* establece el giro para **MULTIFAMILIARES DE 2 A 100 UNIDADES** como un **uso HABITACIONAL DE MEDIANO IMPACTO** descrito como «La vivienda multifamiliar, entendida como aquella con más de una unidad de vivienda en un lote individual o subdivisión hasta de 100 viviendas, con acceso directo a la vía pública y que contempla circulaciones interiores, por lo general se caracteriza por estar constituido en un régimen de propiedad en condominio» (Apartado 5.1 del Nivel Normativo del PMDUM).

Usos, destinos y giros de **Mediano Impacto**: Aquellos que, en materia de salud, protección civil, ecología y protección ambiental, planeación y ordenamiento territorial, implican un riesgo o conflicto; sin embargo, su ubicación podría ser compatible con determinadas zonas, a través del cumplimiento de medidas específicas para minimizar su impacto.



LA COMPATIBILIDAD EN LA TABLA DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

La compatibilidad de los Usos y Destinos del Suelo, sintetizada en la *Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo (Anexo 2: N-03)* del PMDUM; se determina según el tipo de uso, destino y giro del que se trate mediante: 1) su clasificación en la *Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto (Anexo 2: N-02)*, pudiendo ser: a) bajo, b) mediano o c) alto impacto; 2) su ubicación cartográfica, identificando: a) la vialidad jerarquizada de acuerdo a la *Red de Vialidades-Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del suelo y/o b) el Área o Zonas de compatibilidad específica con Usos y Destinos del Suelo*, predominando la jerarquía vial; y 3) identificar la intersección generada en la *Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo (Anexo 2: N-03)*, entre: a) el tipo de uso o destino de acuerdo a su nivel de impacto y b) la vialidad jerarquizada o zona; pudiendo dar dos resultados: Permitido y No Permitido.



Anexo N-03. Tabla de Compatibilidades:

Zonas Primarias	Habitacional	Comercio I	Servicio	Infraestructura	Equ
Zonas Primarias	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto
	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto
	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto
	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto
	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto
	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto
	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto
	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto
	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto
	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto
Vialidades Jerarquizadas	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto
	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto
	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto
	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto
	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto
	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto
	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto
	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto
	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto
	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto
Áreas Industriales	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto
	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto
	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto
	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto
	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto
	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto
	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto
	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto	Mediano Impacto
	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto	Alto Impacto
	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto	Bajo Impacto

No obstante, aunque el resolutivo de Permitido indica que es posible ubicar el uso o destino en la propiedad en cuestión, la Compatibilidad queda sujeta al cumplimiento de todas las disposiciones que establezca el PMDUM y la normatividad aplicable vigente al momento de la gestión.

Derivado del análisis a través de la tabla de compatibilidades, se declara que el predio marcado como **CALLE 15 # 269 X 36 Y 38 FRACC. CAMPESTRE, MUNICIPIO DE MÉRIDA**, se encuentra ubicado en una **VIALIDAD DE CIUDAD TIPO D (VCD)**, en donde el uso de suelo **HABITACIONAL DE MEDIANO IMPACTO (VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE 2 A 100 UNIDADES DE VIVIENDA)** es permitido.

Conjuntamente, el dictamen final para la Licencia del Uso y Destino del Suelo solicitado también considera los **Criterios generales y sectoriales (apartado 3.2 del Nivel Normativo del PMDUM), disposiciones y restricciones específicas (apartado 5.4 del Nivel Normativo del PMDUM)** establecidas en el Programa, junto con la normatividad federal, estatal y municipal aplicable. Siendo que para los predios ubicados en áreas, vialidades o zonas no referidas en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo 2: N-03), aplicará la Compatibilidad y los Criterios Generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la *Zona Primaria* que corresponda, o en su caso, de alguna *Área o Zona con Condiciones Específicas*, según su ubicación (Apartado 2.4 del Nivel Normativo del PMDUM).



Criterios generales y sectoriales, disposiciones y restricciones específicas

- El PMDUM estipula los criterios mínimos de infraestructura para la selección de un predio a ocupar, siendo: *que la **vialidad de acceso al predio existente o proyectada**; debe ser reconocida por la SCT y/o por el Municipio a través de este Programa o de los registros catastrales correspondientes; igual como se establece en el Apartado 4.2. del Nivel Normativo del PMDUM.*
- La altura máxima permitida de las construcciones será aquella que derive del ancho de la vialidad con mayor dimensión, que colinde con la construcción en cuestión, más el 50% de la longitud o lo que establezca en el Reglamento de Construcciones o Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población aplicable. Para las construcciones que se encuentren en las Zonas de Patrimonio Cultural, las alturas serán determinadas de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Reglamento para la Preservación de las Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida, así como los lineamientos emitidos por el INAH o la normatividad sectorial aplicable, según corresponda.

3.2.1. Criterios aplicables a la Zona 1. Consolidación Urbana (ZCO).

Generales.

- Promover un aumento progresivo de la densidad poblacional y habitacional, por lo cual, la Zona será sujeta a incentivos fiscales y financieros, para fomentar la densificación, a través de facilidades administrativas y la introducción de nuevos modelos de vivienda vertical; siendo que en todo momento se deberá incrementar la escala urbana en armonía y congruencia con la existente, no siendo factibles proyectos de densificación que rompan la armonía del entorno urbano donde se pretenda localizar.

- Promover la mixtura de actividades en áreas con predominancia de uso habitacional, por lo cual, **en colindancia con la vivienda se permitirán usos y destinos del suelo con categoría de Bajo Impacto, siempre y cuando su construcción no exceda los 100 m²**. Los usos de bajo impacto se determinarán de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Clasificación de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto (Anexo N-02).

5.4.1. Con respecto al Uso Habitacional.

Además de las disposiciones señaladas, la selección del predio para Uso Habitacional debe restringirse bajo las siguientes especificaciones, a excepción de los Desarrollos Inmobiliarios:

- Para los Usos Habitacionales diferente al unifamiliar, se deberá implementar el tratamiento de aguas residuales que indique la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado (SEDUMA) o la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).
- En las zonas predominantemente habitacionales se vigilará y se promoverá el establecimiento de otros Usos, siempre y cuando estos no se contrapongan o afecten de manera directa o indirecta las características de la zona.

La normatividad aplicable

El desarrollo urbano deberá ser regido por el marco legal y normativo establecido en el ámbito federal, estatal y municipal en la materia que corresponda, por lo cual, los contenidos expresos en leyes, reglamentos y todo aquel instrumento que la autoridad designe en cumplimiento de los términos de la ley, deberán ser respetados aun cuando no sean mencionados en el instrumento de planeación urbana, denominado Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (PMDU), por lo que deberá considerarse otros preceptos que aplican al uso que solicita, así como los establecidos por el Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida vigente.



CONCLUSIÓN

Con base en los apartados y disposiciones citadas, se resuelve como **NO PERMITIDO LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA EL TRÁMITE DE LA LICENCIA PARA CONSTRUCCIÓN** en el predio ubicado en **CALLE 15 # 269 X 36 Y 38 FRACC. CAMPESTRE**, de esta Ciudad en el que pretende establecer el uso del suelo **MULTIFAMILIARES DE 2 A 100 UNIDADES (MI, 236112)**. A razón de que el uso de **MULTIFAMILIARES DE 2 A 100 UNIDADES**, SI bien el uso es **PERMITIDO** en la vialidad de ubicación, incumple con los criterios aplicables a la Zona 1. Consolidación urbana, que señalan que **"no será factibles proyectos de densificación que rompan la armonía del entorno urbano donde se pretenda localizar"** (apartado 3.2.1 Nivel Normativo del **PMDUM**), en ese sentido el proyecto propone alojar 99 unidades habitacionales, el cual no se integra de manera armónica al contexto urbano donde inserta. Asimismo, el Apartado 3.1 del Nivel Normativo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida, señala que, las densidades se clasificarán en: Baja Densidad (1 a 59 habitantes por hectárea), Mediana densidad (60 a 135 habitantes por hectárea) y Alta Densidad (136 hasta 273 habitantes por hectárea). Estas densidades deberán ser cuantificadas mediante la relación entre un espacio determinado y el número de personas que lo habitan, para los términos de este Programa se mide en habitantes por hectárea, siendo que las propuestas de urbanización tomarán como base el valor vigente de habitantes por vivienda determinado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), de acuerdo al último Censo de Población y Vivienda con información para el municipio.

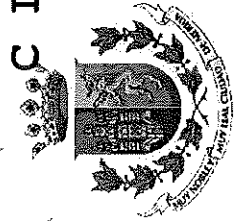
Siendo que, para el caso particular de la presente solicitud, el predio se encuentra ubicado dentro de la **ZONA 1. CONSOLIDACIÓN URBANA** la cual se encuentra clasificada como zona de **Alta Densidad**, por lo que, al realizar el análisis de la densidad mediante la cuantificación anteriormente señalada, se puede observar que con la **propuesta de 99 unidades de vivienda rebasa la densidad establecida. Ya que en el predio podrían establecerse únicamente 25.93 unidades de vivienda. por lo que rebasa la densidad permitida.**

En este mismo sentido, se declara que en el nivel Estratégico del **PDUM** se generan Políticas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano donde se establecen políticas, estrategias y acciones, entre las cuales en el apartado 2.3 Acciones de Conservación se establece las acciones de Ampliar las Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida, con la inclusión de diversas las colonias entre ellas el **Campestre (Anexo E-08 Nivel Estratégico del PMDUM)**, por lo que deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Declaratoria de Zonas de Patrimonio cultural del Municipio de Mérida y demás normativa municipal que le aplique.

En virtud de lo ya expuesto, esta Dirección de Desarrollo Urbano a fin de vigilar y promover el cumplimiento de la normatividad y reglamentos vigentes para garantizar el armónico funcionamiento de la Ciudad, le informa que **NO SE AUTORIZA** su solicitud.

Por otra parte, el Director de la Dirección de Desarrollo Urbano es un funcionario público que, como tal, tiene que sujetar sus acciones a lo que **ESTRICTAMENTE** le señalen las Leyes, Reglamentos y Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, debiéndose apegar a su cabal cumplimiento; siendo motivo de sanciones administrativas y pecuniarias cualquier acción contraria a las mismas según lo establecido en el Artículo 83, Fracción I de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán. El Director, por lo tanto, debe aplicar las leyes y normas respectivas a su campo de acción y de ninguna manera posee atribuciones para cuestionarlas o modificarlas.

No omito manifestar que, la Dirección de Desarrollo Urbano no goza de facultades discrecionales para otorgar Licencias de ningún tipo de uso, si se toma en consideración que la propia ordenanza administrativa que la Dirección de Desarrollo Urbano tiene facultad reglada porque se encuentra vinculada por la normatividad aplicable al actuar y, que para hacer un cambio o modificación a la zonificación y usos ya establecidos, es necesario cumplir los lineamientos establecidos en el Capítulo IV de la multicitada Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán; al no tener, el Director, atribuciones para modificar lo estipulado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida vigente, por las razones señaladas anteriormente, esta Dirección dictamina que el uso solicitado **NO es PERMITIDO**.

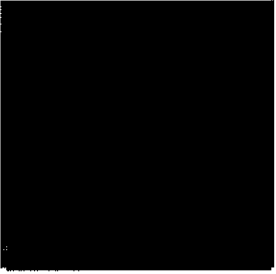
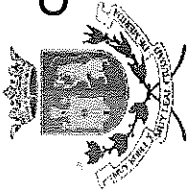


Es importante hacer hincapié que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida vigente tiene plena validez, por lo que surten sus efectos de manera general, impersonal, abstracta y obligatoria dentro de este Municipio de Mérida, Yucatán; en tal situación afirmamos que **cualquier acto de esta autoridad se encuentra debidamente fundado y motivado en las normas ya referidas como válidas.**

Con el compromiso para vigilar y promover el cumplimiento de la normatividad y reglamento vigente, esta Dirección de Desarrollo Urbano con fundamento en el Artículo 27 Párrafo Tercero y el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el Artículo 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los Artículos 13 Fracción V, 23, 69 y 70 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán; Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mérida, en sus Capítulo I, Capítulo II y Capítulo XII en sus artículos 91 al 96, Gaceta Municipal 1706 publicada el 31 de agosto de 2021; los Artículos 2 Fracción II, 4, 22, 26, 58 Fracción VII del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida; y en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida, en lo sucesivo PMDUM, aprobado por el H. Ayuntamiento de Mérida el seis de abril de dos mil diecisiete; y sus modificaciones subsecuentes publicadas el veintinueve de agosto del mismo año, en la Gaceta Municipal 880 y puesto en vigor a partir del dieciocho de octubre de dos mil diecisiete, resuelve que **NO SE AUTORIZA EL USO DEL SUELO SOLICITADO**, por los motivos antes expuestos.

El presente documento es definitivo en vía administrativa, por lo que procede contra la misma, el Recurso de Reconsideración previsto en el artículo 177 fracción I de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, que en su caso podrá presentarse ante Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Mérida, en un plazo de diez días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta efectos la presente notificación.

Nota: 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), forma parte integral del **Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida vigente (PMDUM)**, 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 6** de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* y al **Artículo 94 y Artículo 95** de la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*.



El presente acto administrativo ha sido firmado mediante el uso de la Firma Electrónica avanzada, amparada por un certificado vigente a la fecha de su emisión, y es válido, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 1, 7, y 12 de la Ley de Firma Electrónica Avanzada; artículo 12 del Reglamento de la Ley de Firma Electrónica Avanzada y el artículo 4 inciso A) fracción IV del Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos del M

UUID: [REDACTED]

Fecha de vigencia: 03/05/2024



Firmado Digitalmente por: FEDERICO JOSE SAURI MOLINA
Fecha: 22/05/2024 11:07:31 UTC-6 CST America/Merida
Motivo: USO SUELO NO APROBADO FE Trámite: 235742
Ubicación: Mérida, Yucatán
Emisor: SERVICIO DE ADMINISTRACION TRIBUTARIA

“Clasificado en fecha 10 de julio de 2024 y con fundamento en los artículos 100 y 116 de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública”