



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

Mérida Yucatán a 29 de diciembre de 2022

LICENCIA DE USO DE SUELO



Trámite No.: 0000212761

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, los Artículos 91 fracción III, 92 fracción IV y 96 fracciones XIX y XXIV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Mérida (publicado el 31 de Agosto de 2021 en la Gaceta Municipal 1706) y los Artículos 1, 2 fracción II, 4, 19, 20, 21, 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), 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. Atendiendo a esto y con base al apartado 3.2.6 "Criterios aplicables a Áreas y Zonas con condicionantes específicas" del Nivel Normativo del PMDUM, el cual indica que "...para los predios que cuenten con Licencia de Uso de Suelo, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, vigente o vencida, se respetarán los derechos de uso del suelo adquiridos", y considerando que la solicitud hecha por el ING. VÍCTOR RAÚL GONZÁLEZ ALONZO en representación de la persona moral "DESARROLLO NOVAYUC" S.A. DE C.V., para establecer el Uso de DESARROLLO INMOBILIARIO, de clasificación NO HABITACIONAL de tipo PRIVADO de ALTO IMPACTO; cuenta con antecedente de Licencia de Uso de Suelo para Desarrollo Inmobiliario con número de Trámite 195503 emitida el 23 de noviembre de 2021; en el tablaje descrito y analizado a continuación:

UBICACIÓN	TABLAJE 49817 DE LA LOCALIDAD DE ONCÁN, MUNICIPIO DE MÉRIDA YUCATÁN
SUPERFICIE	338,866.86 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	NO HABITACIONAL: aquellos cuyo uso de suelo es predominante para el comercio, servicios, industria o agropecuario (Artículo 9, Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán). Son aquellos cuyo Uso es diferente al 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

Vo..Bo. SAI/CNO /ealr/smvd
c.c.p. Expediente NDS
c.c.p. Minutario
Página 1 de 8



CLASIFICADO

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

Mérida Yucatán a 29 de diciembre de 2022

LICENCIA DE USO DE SUELO



Trámite No.: 0000212761

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	Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad: Vialidad Regional Federal (VRF) Vialidades de Jerarquía Vial para la Gestión de Usos de Suelo: Vialidad Regional Federal (VRF).
POLITICA DENSIDAD AUTORIZADA	Conservación: Equilibrio Ecológico y Servicios Ambientales. NO APLICA
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 NO HABITACIONAL** de tipo **PRIVADO** de **ALTO IMPACTO** es **PERMITIDO** y deberá contemplar lo dispuesto en:

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MÉRIDA:

- Es necesario cumplir con todas las disposiciones señaladas en el Apartado 2.3 del Nivel Normativo del PMDUM referente a las Zonas Primarias; Apartado 2.6 del Nivel Normativo del PMDUM respecto a la *Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo*; el Apartado 3.2 del Nivel Normativo del PMDUM respecto a los *Criterios generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables por zona*; Apartado 4.1 *Criterios y normas para las acciones municipales en materia de Vivienda*, del Nivel Normativo del PMDUM; Apartado 4.6 *Criterios y normas para la Sustentabilidad de los Asentamientos Humanos* del Nivel Normativo del PMDUM; en los Apartados 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. Los cuales se describen a continuación:

Acorde a la ubicación del polígono sobre la vialidad clasificada **VIALIDAD REGIONAL FEDERAL (VRF)** los criterios a considerar para los predios colindantes a dicha vialidad son los siguientes:

DIMENSIONES DEL LOTE	FRENTE MÍNIMO: 20 m / SUPERFICIE MÍNIMA: 1,000 m ² (Tabla 5. Densidades y COS, Nivel Normativo del PMDUM)
-------------------------	---

Vo..Bo. SAI/CNGL/eafr/smvd
c.c.p. Expediente NDS
c.c.p. Minutario
Página 2 de 8



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

Mérida Yucatán a 29 de diciembre de 2022

LICENCIA DE USO DE SUELO



Trámite No.: 0000212761

Acorde a la ubicación del tablaje en zona 3 (ZRS), los criterios a considerar son los siguientes:

**COEFICIENTE
DE OCUPACIÓN
DEL SUELO**

COS(%)
70%

ÁREA VERDE MIN:
30%

AREA PERMEABLE (30%)

- 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 y que cuenten con cobertura del 100% en materia de pavimentos, guarniciones, banquetas, drenaje pluvial, nomenclatura y alumbrado público; por lo que se establece una separación máxima de 100 metros lineales con respecto a dichas áreas servidas, medidos a partir de los límites catastrales de la propiedad donde se pretenda localizar cualquier proyecto urbanístico; siendo que éstos no podrán localizarse de forma dispersa y desconectada.
- Sólo se permitirá la construcción de desarrollos inmobiliarios habitacionales de tipo privado y baja densidad en los términos establecidos en este Nivel Normativo; siendo que la propuesta deberá ser autosuficiente en la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios respectivos. En caso de tratarse de Uso Habitacional no podrá ser municipalizado y estará en régimen de condominio.
- 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.
- 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.

Vo..Bo. SAI/CNGL/eah/smvd
c.c.p. Expediente NDS
c.c.p. Minutario
Página 3 de 8



CLASIFICADO

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

Mérida Yucatán a 29 de diciembre de 2022

LICENCIA DE USO DE SUELO



Trámite No.: 0000212761

Atendiendo a la inclusión de criterios normativos en el PMDUM, el proyecto deberá considerar los siguientes criterios:

- Con respecto a la relación óptima espacio/habitantes, la vivienda no debe propiciar el hacinamiento, por lo que el máximo ideal de habitantes por cuarto es de 2.5 personas, sin considerar el baño, la cocina, la sala y el comedor (Apartado 4.1 del Nivel Normativo del PMDUM).
- El espacio urbano debe contar con área verde ajardinada pública suficiente que resulte ambiental y socialmente saludable; bajo ese entendido diversos organismos establecen su media, la más reconocida y adoptada en este Programa es la de la Organización Mundial de la Salud (OMS) con un promedio de 9 metros cuadrados por habitante (Apartado 4.6.1 del Nivel Normativo del PMDUM).
- Restablecer y proteger los flujos naturales de agua, así como la recarga de los acuíferos en las áreas de captación del municipio (Apartado 4.6.2 del Nivel Normativo del PMDUM).
- En las Acciones Urbanísticas se debe evitar la erosión por agua y/o viento y la contaminación del suelo y los acuíferos (Apartado 4.6.2 del Nivel Normativo del PMDUM).
- A nivel urbano, un 30 % de las aguas residuales deben ser dispuestas a través de alcantarillado público, debiendo cumplir con los límites permisibles de contaminantes que establece la normatividad vigente. El resto debe sanearse en una planta de tratamiento para su uso posterior en riego, uso en excusados y otros fines. Los límites máximos permisibles en cuanto a niveles de contaminantes en las aguas residuales tratadas y para reuso deben cumplir con la norma NOM-003-SEMARNAT; en todo momento la materia flotante debe estar ausente en el agua residual tratada de acuerdo a la norma mexicana NMX-AA-006-SCFI (Apartado 4.6.2 del Nivel Normativo del PMDUM).

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, por lo que, en atención a esto, se cita la normatividad que regula y rige al uso solicitado.

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.
- Las personas físicas o morales interesadas en la constitución de un Desarrollo Inmobiliario de tipo Fraccionamiento, previamente deberán obtener de la Secretaría el dictamen de factibilidad de que dicho Desarrollo Inmobiliario cumple con las normas en materia ambiental, como indica el Art. 21 de esta Ley.

Vo..Bo. SAI/CMGL/edlr/smvd
c.c.p. Expediente NDS
c.c.p. Minutario
Página 4 de 8



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

Mérida Yucatán a 29 de diciembre de 2022

LICENCIA DE USO DE SUELO



Trámite No.: 0000212761

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 Art. 18 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.
- En caso de que el proyecto contemple uso industrial deberá considerar los Artículos 23, 24 y 25 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, referentes a las dimensiones de los lotes en concordancia con la clasificación de la industria ligera, mediana o pesada.
- La sección de las calles, ..., será mínimo de 22 metros, con arroyo de 16 m y banquetas de 3 metros (artículo 26 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán).
- En apego al Artículo 27 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, el porcentaje de Área de destino para Equipamiento Urbano, Infraestructura Urbana, y Áreas verdes, será mínimo del 15% del área bruta del predio; asimismo, dentro del porcentaje del área de destino el 60% será para áreas verdes y el 40% restante para Equipamiento Urbano e infraestructura Urbana.
- 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"*.
- Deberá tramitar 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, trámites que en su conjunto, y en los tiempos y condiciones previstas por la normatividad, deben realizarse ante esta Dirección de Desarrollo Urbano.
- 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.**
- 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 del Desarrollo Inmobiliario, deberá apegarse a lo establecido en el Art.121 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán de acuerdo al tipo y jerarquía que se establece.

Vo..Bo. SAI/CA/SL/edlr/smvd
c.c.p. Expediente NDS
c.c.p. Minutario
Página 5 de 8



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

Mérida Yucatán a 29 de diciembre de 2022

LICENCIA DE USO DE SUELO



Trámite No.: 0000212761

- 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".*

LEY DE PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE DEL ESTADO DE YUCATÁN

- En apego a los artículos 31 y 32 de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, deberá presentar su Manifiesto de Impacto Ambiental (MIA) vigente, emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SDS).

LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS:

- Deberá contar con la Carta de Liberación emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), en la cual se liberen los predios respectivos o en caso de que se determine la existencia de vestigios arqueológicos se indique el polígono de conservación, mismo que deberá ser autorizado por dicha institución.

CONDICIONANTES PARTICULARES:

- El tablaje está influenciado por la Vialidad Regional Federal (VRF), en esta se *"deberán respetar las restricciones, circulaciones y derechos de vía establecidos por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) y el Instituto de Infraestructura Carretera de Yucatán (INCAY), así como las normas sectoriales aplicables"*. Su derecho de vía será a partir del eje de simetría 20.00 metros para un total de 40.00 metros, de acuerdo a la Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal. En este tipo de vialidades no se establecen mínimos y máximos de metros cuadrados construidos, siempre que exista apego a las disposiciones establecidas por el Programa y la normatividad aplicable vigente (Apartado 2.6.2 y 5.2, Nivel Normativo, PMDUM).
- En atención a su colindancia con líneas de alta tensión de 115 Kv, deberá respetar el derecho de vía establecido. Este corresponde a «la anchura de terreno, superficie variable, que corresponde a infraestructuras públicas o usos concesionados. Se establece una franja reservada para desarrollar programas de mantenimiento y ampliación de infraestructura pública; por su lado, las áreas de salvaguarda, comprenden las zonas donde no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pudieran tener riesgos para la población». Para el caso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión de 115 Kv, tiene un derecho de vía de 10.00 metros a partir del eje de simetría para un total de 20.00 metros.
- Deberá respetar las zonas de derecho de vía de Comisión Federal de Electricidad (CFE) ya que son restricciones de seguridad y por tanto no podrán considerarse como áreas de cesión para destinos. Se podrán utilizar las zonas de derecho de vía para circulación vehicular, siempre y cuando la dependencia correspondiente lo autorice.
- Sólo podrá autorizarse cuando se apege a las restricciones establecidas para cada Uso solicitado, las cuales se señalan en el PMDUM.

Vo..Bo. SA/ENGL/ear/smyd
c.c.p. Expediente NDS
c.c.p. Minutario
Página 6 de 8

CLASIFICADO



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

Mérida Yucatán a 29 de diciembre de 2022

LICENCIA DE USO DE SUELO



Trámite No.: 0000212761

- Todo Uso de Almacenamiento deberá ubicarse por lo menos a 300 metros de distancia de cualquier área verde, espacio público, lugar de concentración poblacional, equipamiento o zona patrimonial, por lo que, en su proyecto de lotificación deberá contemplar dicha restricción.
- Es necesario cumplir con todas las disposiciones señaladas en los apartados 5.4.8.2 y 5.5 del Nivel Normativo del PMDUM respecto al Uso Desarrollo Inmobiliario No 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.
- 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.
- Las secciones de las vialidades deberán plantearse a partir de los valores establecidos en el Art. 121 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán (RLDIEDY) y en las tablas 3 y 4 del Nivel Normativo del PMDUM respetando las dimensiones que garanticen la continuidad y enlace de las trayectorias viales establecidas como Sistema.
- 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.
- Deberán garantizar la dotación de agua potable, autorizado por la dependencia correspondiente.
- 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).
- Todos los Desarrollos Inmobiliarios de tipo Privado contarán con áreas de uso común, cuyo porcentaje se determinará conforme lo señale la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y su Reglamento.
- De manera general, deberá cumplir con todo lo previsto por el PMDUM en cuanto al Uso No habitacional, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida, así como con las demás disposiciones aplicables en materia urbana y ambiental.

DECLARACIONES FINALES:

- En apego al Art. 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 presente, en caso de que se compruebe falsedad u omisión en la documentación ingresada se le notificará en su caso, mediante escrito que suscriba el titular de la 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.
- El presente documento, con las condiciones que han sido expresadas, y en los términos que señala el Art. 67 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, sólo autoriza el uso de suelo para un Desarrollo

Vo..Bo. SAI/ONG/ear/smvd
c.c.p. Expediente NDS
c.c.p. Minutario
Página 7 de 8

CLASIFICADO



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

Mérida Yucatán a 29 de diciembre de 2022

LICENCIA DE USO DE SUELO



Trámite No.: 0000212761

Inmobiliario No Habitacional de tipo Privado de Alto Impacto a ubicarse en el Tablaje 49817 de la localidad de Oncán, municipio de Mérida Yucatán y de ninguna forma aprueba la Constitución ni Construcción del Desarrollo, en este inmueble. Por lo que el proyecto de lotificación del desarrollo, deberá cumplir con las normas y lineamientos establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida vigente, en la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y en su Reglamento, en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida y demás disposiciones aplicables en la materia. No se podrá modificar o alterar el uso del tablaje sin la licencia respectiva.

Por lo que se emite la presente Licencia de Uso de suelo con el número de trámite 212761 con vigencia de dos años comprendido del 29 de diciembre de 2022 al 29 de diciembre de 2024.

AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA



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



Recibi y acepto las condiciones
(Nombre, firma y fecha)

04/01/23



AYUNTAMIENTO DE MÉRIDA
2021 - 2024

C L A S I F I C A D O

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN DE ACUERDO

EN OFICINAS ADMINISTRATIVAS

INTERESADO Y/O REPRESENTANTE LEGAL Y/O AUTORIZADO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES.

DESARROLLO NOVAYUC, S.A. DE C.V.

En la ciudad de Mérida, Yucatán, siendo las ____ horas con ____ minutos del día **04** de **Enero** del año dos mil veintitrés, el C. (NOTIFICADOR) constituido en el inmueble sin número, de la calle 63 número 322 entre 128 y 132 del Fraccionamiento Yucalpetén denominado Palacio Administrativo, donde se encuentra la Dirección de Desarrollo Urbano del Departamento Nuevos Desarrollos y Sustentabilidad, entiendo la presente diligencia de notificación, con quien dijo llamarse [REDACTED] quien se identifica con **credencial para votar** expedida por **INE** con número [REDACTED], ante quien me identifiqué plenamente con mi credencial de notificador con folio DDU-NOT-NDS-001, con vigencia del 01 de Enero del 2023 al 31 de diciembre de 2023, expedida por el Director de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento del Municipio de Mérida, Yucatán, Arquitecto Federico José Sauri Molina, Mtro., en términos de lo dispuesto en el artículo 45 fracción I, 46 fracciones I, II, III, IV y V, 48, 49, del Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos del Municipio de Mérida en vigor. A continuación, le notifico formalmente para todos los efectos legales a que haya lugar, el Trámite 212761 de fecha 29 de Diciembre del año dos mil veintidós, el cual, es definitivo en materia administrativa.

Asimismo, se le entrega en este momento original del documento referido, el cual, consta de ocho fojas útiles, así como copia de la presente cédula de notificación. Con lo que se da por concluida la presente diligencia siendo las ____ horas con ____ minutos del día de su inicio, firmando de recibido el notificado al calce y para constancia de todo lo anterior. El texto íntegro del citado acuerdo, así como su fundamentación legal se tiene por reproducidos en la presente cédula de notificación como si se insertaran a la letra. Conste.

EL NOTIFICADO

[REDACTED]

EL NOTIFICADOR

Erika E. Villamil Espínola

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