



C L A S I F I C A D O

MUNICIPIO DE MÉRIDA YUCATÁN

www.merida.gob.mx



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 Municipio de Mérida.

UUID:

Fecha de vigencia: 09/01/2025

Firmado Digitalmente por: **FEDERICO JOSE SAURI MOLINA**
Fecha: 09/01/2023 14:53:06
Motivo: **FORMATO DE LICENCIA WEB Trámite: 215253**
Ubicación: Mérida, Yucatán

“Clasificado en fecha 02 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”



PRESENTE

En atención a su solicitud de **LICENCIA DE USO DE SUELO PARA EL TRÁMITE DE LA LICENCIA PARA CONSTRUCCIÓN EN LÍNEA** para el predio ubicado en **CALLE 38 AVENIDA CAMPESTRE # 9 - A X 1 - H Y 3 FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE** de esta Ciudad, en el que pretende establecer el uso del suelo para **OFICINA ADMINISTRATIVA [BI, 561110], LOCALES COMERCIALES [MI, 531114], MULTIFAMILIARES DE 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 consideran 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, 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.

Para el caso concreto, el predio solicitado se localiza en una vialidad denominada **VIALIDADES DE CIUDAD TIPO D (VCD)**, de



C L A S I F I C A D O

Dirección de Desarrollo Urbano

Subdirección de Gestión y Control Urbano

Departamento de Uso de Suelo

Mérida, Yucatán a 20 de septiembre de 2022

Núm. Trámite: 0000209927



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).

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).

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)*.

, LOCALES COMERCIALES [MI, 531114], MULTIFAMILIARES DE 2 A 100 UNIDADES [MI, 236112]

El Programa, entonces, clasifica al giro solicitado como **USO DE OFICINAS** y lo define como «*Establecimientos destinados para la realización de un trabajo o las actividades propias de una empresa como procesos administrativos, operativos y de organización que no se comprende dentro de la definición de otros usos; según su tipo y escala, son necesarias superficies para estacionamiento y áreas de carga y descarga; establecidas diferenciadamente según su jerarquía.*» Los giros involucrados se encuentran en el PMDUM con base en el SCIAN 2013 (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 que el giro para **OFICINA ADMINISTRATIVA** como uso de **OFICINAS DE BAJO IMPACTO** descrito como «*Comprende una construcción total con superficies de hasta 100 m², no generadores de tránsito vehicular o de personas que afecten de manera importante a la zona de ubicación, pudiendo coexistir con usos habitacionales; para estos usos no requerirán contar con cajones estacionamiento.*» (Apartado 5.1 del Nivel Normativo del PMDUM).

El Programa, entonces, clasifica al giro solicitado como **USO COMERCIAL** y lo define como «*Uso que involucra una actividad económica vinculada a la comercialización de productos tangibles, establecidos en el SCIAN 2013 como comercio al por menor con código 43 y comercio al por mayor con código 46. También se considera Uso Comercial, a los denominados locales comerciales, plazas comerciales y sus similares, que corresponden a los inmuebles de tipo privado compuestos de dos o más espacios individuales destinados a actividades comerciales, a los cuales se accede desde espacios públicos o circulaciones abiertas; en este mismo grupo, se encuentran los centros o plazas comerciales, definidos como espacios privados que conjuntan locales donde se desarrollan predominantemente actividades comerciales, siendo que por su naturaleza implican aglomeración*



C L A S I F I C A D O

Dirección de Desarrollo Urbano
Subdirección de Gestión y Control Urbano
Departamento de Uso de Suelo

Mérida, Yucatán a 20 de septiembre de 2022

Núm. Trámite: 0000209927



de población, y consecuentemente, altos niveles de circulación peatonal y vehicular.» Los giros involucrados se encuentran en el PMDUM con base en el SCIAN 2013 (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 que el giro para **LOCALES COMERCIALES (MI,462210)** como uso **COMERCIAL DE MEDIANO IMPACTO** descrito como «Son establecimientos con superficie mayor a 100 m² los cuales expenden productos que pudieran requerir estudios específicos para su establecimiento, o bien, generan un mayor impacto en la zona por su tamaño o por el número de afluencia de personas y vehículos (incluye de carga para su abastecimiento no mayores a 3 toneladas); por su naturaleza, constituyen un complemento del área habitacional, siendo principalmente de tipo privado, compuestos de dos o más espacios individuales destinados a actividades comerciales, a los cuales se accede desde espacios públicos o circulaciones clasificadas. En este rango se permite la venta de bebidas alcohólicas de acuerdo a la normatividad aplicable, pero no se permite el consumo de estas bebidas en el establecimiento y su área de almacenamiento no podrá ser mayor al área de ventas.» (Apartado 5.1 del Nivel Normativo del PMDUM).

El Programa, entonces, clasifica al giro solicitado como **USO HABITACIONAL** y lo define como «Aquel referido a la vivienda, siendo su clasificación determinada por el número de unidades de vivienda en un predio» Los giros involucrados se encuentran en el PMDUM con base en el SCIAN 2013 (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 que el giro para **MULTIFAMILIARES DE 2 A 100 UNIDADES (MI,236112)** como uso **HABITACIONAL DE MEDIANO IMPACTO** descrito como los «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).

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.

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, se declara que el predio ubicado en la CALLE 38 AVENIDA CAMPESTRE # 9 - A X 1 - H Y 3 FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE se encuentra influenciado por una VIALIDAD DE CIUDAD TIPO D (VCD), en donde el uso de suelo para OFICINAS DE BAJO IMPACTO (OFICINA ADMINISTRATIVA [BI, 561110]) es PERMITIDO; en donde el uso de suelo COMERCIAL DE MEDIANO IMPACTO (LOCALES COMERCIALES [MI, 531114]) es NO PERMITIDO; y en donde el uso de suelo HABITACIONAL DE MEDIANO IMPACTO (MULTIFAMILIARES DE 2 A 100 UNIDADES [MI, 236112]) es PERMITIDO.

Los **Usos No Permitidos**, el Programa los define como «aquellos usos que pueden causar afecciones de manera directa o indirecta; asimismo pueden ser de efecto nocivo para la seguridad y la salud de la población, así como causar conflictos viales, problemas por contaminación, ruido, polvo y ocasionar impactos negativos en el contexto donde se pretenden, entre otros impactos; por tanto, no se autorizará su ubicación en áreas, vialidades o zonas donde se establece su incompatibilidad» (Apartado 5.3 del Nivel Normativo del PMDUM).

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



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:

- El Uso Habitacional será permitido en las zonas predominantemente habitacionales, las Reservas de Crecimiento y las Áreas Urbanizables, según lo establecido en este Programa.
- El predio deberá contar con una superficie adecuada y suficiente de modo que el ruido, polvo, humos y gases de los vehículos automotores pueda ser amortiguado con elementos de vegetación.
- Un predio con Uso Habitacional no puede localizar otro Uso o Destino diferente a la vivienda, sin la autorización correspondiente; para lo cual es obligación que el propietario o poseedor del inmueble, realice las gestiones correspondientes ante la autoridad municipal, debiendo obtener la licencia o permiso expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano correspondiente al Uso, Destino y/o Giro del que se trate.
- 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).
- Cualquier Uso Habitacional deberá estar alejado desde el límite del predio como mínimo a:
 - 20 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión de 115 Kv, es decir, 10 metros por cada lado a partir de eje de la línea;
 - 30 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión de 230 Kv, es decir 15 metros por cada lado a partir del eje de la línea;
 - 100 metros del límite de Áreas y/o Usos Industriales de Bajo Impacto, medidos desde el punto más cercano entre predios;
 - 200 metros del límite de Áreas y/o Usos Industriales y de Almacenamiento de Mediano Impacto, medidos desde el punto más cercano entre predios;
 - 250 metros del límite de Áreas Industriales, Parques Industriales y Usos Industriales y de Almacenamiento de Alto Impacto, medidos desde el punto más cercano del predio;
 - 50 metros de Estaciones de Servicio, Gasolineras y Estaciones de Autoconsumo.

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 AUTORIZADO LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA EL TRÁMITE DE LA LICENCIA PARA CONSTRUCCIÓN EN LÍNEA** en el predio ubicado en **CALLE 38 AVENIDA CAMPESTRE # 9 - A X 1 - H Y 3 FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE** de esta Ciudad en el que pretende establecer el uso del suelo **OFICINA ADMINISTRATIVA [BI, 561110], LOCALES COMERCIALES [MI, 531114], MULTIFAMILIARES DE 2 A 100 UNIDADES [MI, 236112]**. A razón de que el predio ubicado en la **CALLE 38 AVENIDA CAMPESTRE # 9 - A X 1 - H Y 3 FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE** se encuentra influenciado por una **VIALIDAD DE CIUDAD TIPO D (VCD)**, en donde el uso de suelo **COMERCIAL DE MEDIANO IMPACTO (LOCALES COMERCIALES [MI, 531114])** es **NO PERMITIDO** y que ocuparía el predio con una construcción mayor a 100 m² de usos no habitacionales y las restricciones de la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo (Anexo 2: N-03) señalan que en la Vialidad de Ciudad tipo C la construcción máxima permitida en el predio será de 100 m² (usos diferentes al habitacional) y de acuerdo a la documentación presentada y a la base de datos del catastro municipal rebasa dicha superficie, por lo que no es viable de autorizarse.

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



C L A S I F I C A D O

MUNICIPIO DE MÉRIDA YUCATÁN

www.merida.gob.mx



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

Fecha de vigencia: 23/09/2022

Firmado Digitalmente por: FEDERICO JOSE SAURI MOLINA
Fecha: 20/09/2022 14:46:55
Motivo: USO SUELO NO APROBADO FE Trámite: 209927
Ubicación: Mérida, Yucatán

“Clasificado en fecha 03 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”