



Mérida Yucatán a 04 de julio de 2017

Dirección de Desarrollo Urbano  
Subdirección de Nuevos Desarrollos  
Departamento de Factibilidades de Usos y  
Destinos del Suelo

Núm. Trámite: 0000128344 AVIT



### FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO

ING. VICTOR RAUL GONZALEZ ALONZO  
PRESENTE

La Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Mérida, con fundamento en los **Artículos 27 párrafo tercero y artículo 115** de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el **Artículo 9** de la Ley General de Asentamientos Humanos, los **Artículos 13 Fracción V, 23, 74 y 75** de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán y los **Artículos 2 Fracción II, 4, 28, 83 Fracción VII, 90, 93, 94, 95, 97 y 99** del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida, le informa que es **FACTIBLE EL USO DEL SUELO para OFICINA DE GRAN ESCALA (Edificio para Oficinas)**, a establecerse en este Municipio en el predio **CALLE 39 # 512 - D X 72 Y 74 COL CENTRO**.

Ubicado en una zona clasificada como: [ZS] / ZONA DE SERVICIOS  
Predios Complementarios: CALLE 74 # 438 - C X 39 Y 41 COL CENTRO

Vigencia: 30 DÍAS HÁBILES

Las Normas para vigilar, controlar y utilizar los Usos del Suelo establecen las condiciones generales para su funcionamiento, procurando que sean accesibles, integrales, sanos, seguros y sostenibles, y que estarán acordes a las políticas y acciones planteadas en el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida (PDUM) vigente. Para dictaminar un Uso del Suelo es necesario analizar: la ubicación del predio con respecto a las vialidades, la manzana, la zona y el contexto que la rodea, la escala e intensidad del uso o destino que se pretende establecer, la Tabla de Factores de Análisis, la compatibilidad en la Tabla de Usos y Destinos del Suelo, las políticas del Programa y la normatividad aplicable (Apartado 3.3.2.5 del Nivel Estratégico del PDUM).

De acuerdo a la ubicación en la carta síntesis y lo establecido en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo del PDUM vigente, el predio se encuentra ubicado en una Zona de Servicios (ZS) en donde el uso del suelo para **OFICINA DE GRAN ESCALA** es **CONDICIONADO**.

El PDUM define a dichos usos como: "aquellos que son compatibles o complementarios de los usos predominantes que, por su escala, giro, actividades y requerimientos de servicio o infraestructura, pueden afectar o poner en riesgo la estabilidad y seguridad de la zona. Estos usos deberán mitigar las posibles afectaciones al contexto donde se ubiquen" (Apartado 3.3.2.4.3 del Nivel Estratégico del PDUM; p.53).

Para la autorización de los usos determinados como condicionados, por su zona de ubicación y vialidad de influencia, antes mencionadas, escala, giro, actividades generadas y superficies solicitadas a ocupar y/o construir, así como por el impacto que pueden generar en los servicios públicos e infraestructura, deberá presentar un **Estudio de Impacto urbano** y cumplir con los siguientes requisitos (Apartado 3.3.2.4.3 y 3.3.2.5.1 del Nivel Estratégico del PDUM):

- No deberá afectar a las vialidades en el aforo vehicular y su nivel de servicio, ni dificultar su operación o generar tránsito de vehículos incompatible con el aforo de la zona.
- Que su instalación no provoque afectaciones al nivel de los servicios de infraestructura a grado tal que ponga en riesgo la cobertura de los demás predios.

Ayuntamiento de Mérida  
Dirección de Desarrollo Urbano  
Avenida 128 x 67-A y 67-B  
Fracc. Bosques del Poniente  
desurban@merida.gob.mx

*[Firma]*  
VoBo  
E.S. LMRS/SCE  
c.p. Archivo



**Dirección de Desarrollo Urbano**  
**Subdirección de Nuevos Desarrollos**  
**Departamento de Factibilidades de Usos y**  
**Destinos del Suelo**

Mérida Yucatán a 04 de julio de 2017

Núm. Trámite: **0000128344**



- Que el predio y su inmueble permita y facilite su funcionamiento sin perjuicio a terceros y deberá cumplir con las condicionantes de ser accesibles, seguros, sanos, integrales y sostenibles.
- Que el uso no sea fuente o emita exceso de ruido, gases, polvos, emisiones, radiación o cualquier otro contaminante, desechos sólidos que viertan al acuífero y ponga en riesgo el agua.

Es necesario cumplir con todas las **condicionantes señaladas en los apartados 3.3.2.2.5 y 3.3.2.5.5 del Nivel Estratégico del PDUM respecto a las Oficinas**; 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 Uso del Suelo correspondiente según lo establecido en los artículos y apartados mencionados previamente.

El predio se encuentra dentro del polígono de Zona de Patrimonio Cultural Edificado (ZPCE) y subclasificado como Zona de Patrimonio Artístico del Siglo XX (ZPXX). Ante este hecho, el Departamento de Zonas de Patrimonio Cultural (DZPC) opina que es **factible** la habilitación de dicho predio para el uso solicitado. Sin embargo, el proyecto se debe apegar al **Reglamento para la Preservación de las Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida**, en especial al **CAPÍTULO VI (DE LA OBRA NUEVA)**; así como demás normativa inherente (Apartado 3.2.2.5.3 del Nivel estratégico del PDUM).

De igual manera se requiere contar con una **Factibilidad Urbano Ambiental (FUA)** emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente (SEDUMA) previo a cualquier solicitud para permiso o Licencia de Uso del Suelo emitida por esta Dirección, según lo establecido en los artículos 28, 32, 34 y 57 del Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán. En caso de que la FUA no indique el tipo de sistema recomendable para el tratamiento de las aguas negras y grises, el promotor de la construcción del giro que solicita deberá anexar para sus siguientes trámites una ficha técnica que sea avalada por un especialista en la materia que indique que la propuesta hidrosanitaria es la adecuada (cisterna, fosa, biodigestor, planta de tratamiento, etcétera).

Las condicionantes respecto a algún uso están determinadas en parte por el tipo de uso. A su vez, cada uso presenta particularidades según la escala que se pretenda. Cada escala está determinada por un rango de superficie específico a ocupar con el uso (Apartados 3.3.2.2 y 3.3.2.3 del Nivel Estratégico del PDUM). Por tanto, las restricciones y cualidades varían según el uso y la superficie que pretenda establecer, por lo que **la presente factibilidad informa únicamente una compatibilidad respecto al uso y escala señalados en su solicitud.**

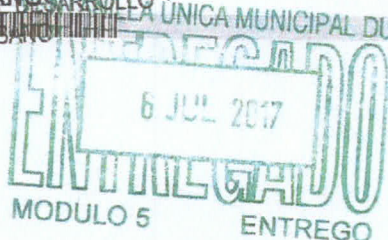
Hago de su conocimiento que esta Dirección desconoce los alcances de proyecto alguno y no autoriza ningún elemento del proyecto arquitectónico, por lo que dicho proyecto tendrá que apegarse a la normatividad antes mencionada, garantizando el correcto funcionamiento del mismo en función de la capacidad de infraestructura requerida.

Esta factibilidad es de carácter declarativo y no constituye una Licencia de Uso del Suelo ni de Construcción, ni genera derecho de uso alguno. El dictamen está sustentado en lo establecido en el PDUM y en la normatividad aplicable al momento de su expedición.

De acuerdo a los Artículos 26 y 29 de la RCMM, para poder otorgar un uso o destino a un predio, se deberá contar con la Licencia de Uso del Suelo respectiva.

**ING. AREF MIGUEL KARAM ESPOSITOS**  
**DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO**

**Recibí y Acepto las Condiciones**  
 (Nombre y Firma)



Ayuntamiento de Mérida  
 Dirección de Desarrollo Urbano  
 Avenida 128 x 67-A y 67-B  
 Fracc. Bosques del Poniente  
 desurban@merida.gob.mx

VoBo  
 E.S. LMRS/SCE  
 C.c.p. Archivo