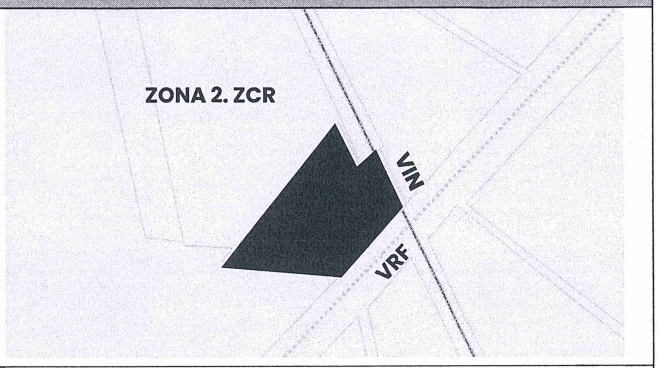
Mérida, Yucatán a 10 de agosto de 2026
OFICIO No. DDU/SND/DFUSDI/0378/2026
ASUNTO: Revisión previa para la Autorización de Constitución de Desarrollo Inmobiliario

DATOS GENERALES			
Denominación:	DISTRITO LAHUM	**Fecha inicial**	
Dirección:	TABLAJE 33534, TABLAJE 29441 LOCALIDAD DE CHOLUL	28 de enero	
Desarrollador:	GRUPO SALOMON PENINSULAR S.A.P.I. DE C.V./ C. OMAR SALOMÓN SOBERANIS	**Fecha de ingreso**	**Revisión**
Promovente:	C. RUBEN MANUEL COMPAÑ FERNANDEZ	03/07/2026	**2**

LICENCIA DE USO DE SUELO AUTORIZADA							
Numero:	262692	**Vigencia:**	17/ENERO/2026 AL 17/ENERO/2028	**Superficie:**	16,053.13 m2	**F.C.**	426368

DATOS URBANISTICOS	
VIALIDAD JERARQUIZADA (E-07):	**VIALIDAD REGIONAL FEDERAL (VRF)**
ÁREA ESPECÍFICA (E-02):	**NINGUNA**
ZONIFICACIÓN PRIMARIA (E-01):	**ZONA 2. CRECIMIENTO URBANO (ZCR)**
CONECTIVIDAD (E-04):	**VIALIDAD REGIONAL FEDERAL (VRF)/ VIALIDAD INTERCOMISARÍA (VIN)**
HORIZONTE DE PLANEACIÓN (E-03)	**CRECIMIENTO: ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE LA EXPANSIÓN**
POLÍTICA (E-09):	**TERCERA PRIORIDAD**



PLANO ESTRATEGIA SÍNTESIS (E-10)

IDENTIFICACIÓN DE ZONAS DE RIESGO (Atlas Nacional de Riesgos) (ART. 161 LAHOTDUEY)	
Hundimientos	Inundaciones
MUY BAJO	**ALTO**

USO AUTORIZADO							
USO:	**DESARROLLO INMOBILIARIO**	TIPO:	**PRIVADO**	CLASIFICACIÓN:	**MIXTO**	NIVEL DE IMPACTO:	**ALTO IMPACTO**

1.- DOCUMENTACIÓN INGRESADA (Art. 44 LDIEY)

	No.	Requisitos	Cumple N/a	Cumple Si	Cumple No	No. Oficio / Observaciones
CERTEZA LEGAL	1	Solicitud de revisión de Constitución del Desarrollo Inmobiliario suscrita por el propietario o posesionario legal con firma autógrafa y del responsable profesional.	☐	☒	☐	-
	2	Carta de designación para oír recibir notificaciones con copia de identificación oficial.	☐	☒	☐	C. Rubén Manuel Compañ Fernández.
	ACREDITACIÓN DE PERSONALIDADES					
	Copia de la Identificación oficial del propietario del predio		☐	☒	☐	
	3	Acta constitutiva de la persona moral con nombramiento del representante legal y copia de la identificación oficial (en caso de aplicar).	☐	☒	☐	Póliza no. 189, libro uno con fecha 22 de junio de 2021 Grupo Salomón S.A.P.I. DE C.V.
	4	Poder notarial del representante legal y copia de la identificación oficial (en caso de aplicar).	☐	☒	☐	Lo indica en el fideicomiso 5315 "GRUPO SALOMON"/ OMAR SALÓN SOBERANIS.
	POSESIÓN DE LA PROPIEDAD					
	Consulta registral INSEJUPY (interno)		☐	☒	☐	Vigente.
	5	Instrumento público en el que conste la propiedad de los lotes.	☐	☒	☐	Acta numero 474 con fecha de 25 de julio de 2023 - Fausto Guadalupe Martínez Castillo y

Vo.Bo. LMRS/SCE/UETM
C.c.p. EXP. 426368/1323

Mérida, Yucatán a 10 de agosto de 2026
OFICIO No. DDU/SND/DFUSDI/0378/2026
ASUNTO: Revisión previa para la Autorización de Constitución de Desarrollo Inmobiliario

						Guadalupe Miguel Martínez Castillo como propietarios – GRUPO SALOMON S.A.P.I. de C.V. desarrolladores /FIDEICOMISO NO. 5315.
	6	Cédula y croquis catastrales vigentes	☐	☒	☐	2024 (mantienen superficies).
	7	Documento que acredite el pago del impuesto predial del año en curso.	☐	☒	☐	2026, al día.
	8	Información de situación registral del predio emitido por la Dirección del Registro Público de la Propiedad.	☐	☒	☐	Inscripción No. 3846797 con fecha 02 de marzo de 2026/ inscripción No. 3846813 con fecha 02 de marzo de 2026
PROPUESTA	9	Memoria descriptiva (firmada).	☐	☒	☐	*CORREGIR MEMORIA
	10	Planos de lotificación	☐	☒	☐	SOLVENTAR LAS OBSERVACIONES.
	11	Plano de conectividad vial y movilidad urbana	☐	☒	☐	
	12	Plano de levantamiento topográfico	☐	☒	☐	
	13	Plano de áreas verdes aprobado por la dependencia correspondiente.	☐	☒	☐	MIA 23/2024 - 09 de mayo de 2025.
	13a	Planos de Factibilidad de Seguridad y Tránsito sellado por SSP	☐	☒	☐	-
HABITABILIDAD	14	Licencia de Uso del Suelo Vigente emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano.	☐	☒	☐	*Factible* – tramite 262692 CON FECHA DE 16 DE ENERO DE 2026, se autorizó 154 uvis y densidad de hasta 314 hab x has Derecho de via por VRF y 115 KV(VIGENTE).
	15	Factibilidad de Energía Eléctrica emitida por la CFE	☐	☒	☐	OFICIO ZMER-PLAN-/1002/2024 con fecha 07 de junio de 2024.
	16	Factibilidad de Dotación de agua potable	☐	☐	☒	**PRESENTAR OFICIO VIGENTE**. – DIR/ST/GPO/1011/2024 con fecha 11 de julio de 2024 "condicionado a la construcción de una ampliación de red de distribución.
	17	Factibilidad para sistema de tratamiento de aguas residuales	☐	☒	☐	*Factible* – Tres sistemas de tratamiento PTAR BBC-20/100 con capacidad de 20 mil litros por día cada uno - MIA 23/2024.
	18	Factibilidad de Transporte	☐	☒	☐	*Factible* – Oficio No. ATY/DGS/074/2026 con fecha 18 de marzo de 2026
	19	Factibilidad de Seguridad y Tránsito	☐	☒	☐	*Factible* – Oficio No. EXP-181/FACT/2025 con fecha 14 de mayo de 2025.
	20	Factibilidad de Dotación a Servicios Públicos Municipales	☐	☒	☐	*Factible recolección de animales muertos* – Oficio No. SP-39/06/2026 con fecha 01 de junio de 2026.
	21	Factibilidad de Dotación de Servicios Públicos (Obras Públicas)	☐	☒	☐	Oficio No. DOP/VIT-460/2026 con fecha 03 de marzo de 2026 las vialidades correrán a cuenta del desarrollador.
PRECAUTORIEDAD	22	Factibilidad Urbana Ambiental (SDS).	☐	☒	☐	Solicita vivienda multifamiliar (174 uvis) y locales comerciales – FUA 631/2024 – con fecha de 30 de octubre de 2024.
	23	Resolución en materia de impacto ambiental	☐	☒	☐	Factible (solicitud de vivienda multifamiliar) - MIA-233/2024 con fecha 12 de agosto de 2025, - multa de 800 UMA/ para 154 UVIS/ tratamiento de aguas residuales. - sistema de tratamiento de aguas residuales para vivienda multifamiliar (vigencia de 2 años)

Vo.Bo. LMRS/SCE/UETM
C.c.p. EXP. 426368/13231

	24	Documento emitido por el INAH o carta de liberación	☐	☒	☐	Visto bueno de obra – 401.2C.7-2023/DJ-1804 con fecha 14 de noviembre de 2023.
	25	Programa de conservación de cenotes, cuevas y cavernas (en caso de aplicar).	☒	☐	☐	n/a
DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA						
26		Resolutivo en materia de impacto vial	☐	☒	☐	*Factible* - EXP-183/DIV/25 con fecha 15 de mayo de 2025.
27		Dictamen de estudio de análisis de riesgo (ubicado en zona de alto riesgo de inundación)	☐	☒	☐	SSG/CEPC/2060/2025 con fecha 29 de septiembre de 2025 - condicionado a realizar un estudio de mecánicas del suelo.
28		Permiso para la construcción de acceso vial (SICT)	☐	☒	☐	Oficio aprobado SICT.6.30.415.1149/2024 con fecha 19 de septiembre de 2024 PERMISO 061 Presenta planos

☒**N/a** = No aplica ☒**Si cumple** = Entregado, correcto y sin observaciones
☒**No cumple** = No entregado, incorrecto o con observaciones

2.- ANÁLISIS DE SUPERFICIE DEL POLÍGONO

Superficie Legal:	16,053.13 M^2

Documentación	**Cumple**		**Observaciones**
	SI	**NO**	
Licencia de Uso de Suelo	☒	☐	*CUMPLE*
Cédula Catastral	☒	☐	
Plano topográfico	☒	☐	
Plano de lotificación	☒	☐	

3.- ANÁLISIS DE DISTRIBUCIÓN DE USOS DEL SUELO					**Art. 16 LDIEY y Art. 109 RLDIEY**	
USO DE SUELO	**SUPERFICIE M2**	**NO. LOTES**	**UVIS**	**%**	**%**	**DICTAMEN**
ÁREAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA	**7,784.48 M2**	**4**	**154**	**51.70 %**		
HABITACIONAL MULTIFAMILIAR	3,983.61 M2	3	154	26.45 %		
COMERCIAL	3,800.87 M2	1	-	25.24 %		
ÁREA USO COMÚN	**1,816.31 M2**	**1**		**12.06 %**	**10%**	**CUMPLE**
ÁREA VERDE	541.06 M2			3.59 %	**3.00%**	**CUMPLE**
SERVICIOS	1,275.25 M2			8.47 %	**7.00%**	
CIRCULACIÓN INTERIOR	**5,457.40 M2**			**36.24 %**		
SUPERFICIE A DESARROLLAR	**15,058.19 M2**	**5**	**154**	**100.00 %**		
INFRAESTRUCTURA VIAL	994.94 M2					
SUPERFICIE LEGAL	**16,053.13**					

4.- ANÁLSIS DE LOTE TIPO UNIFAMILIAR MÍNIMO (Apa. 3.1. y 5.4.8.1. PMDUM y Art. 9 RLDIEY)

REFERENCIA	**TIPO**	**FRENTE**	**SUPERFICIE**	**DICTAMEN**
Zona 2	multifamiliar	n/a	n/a	**CUMPLE**

5.- ANÁLISIS DE DENSIDAD HABITACIONAL BRUTA PROYECTADA (Apa. 3.1. PMDUM)

SUPERFICIE BASE	**VIVIENDAS PROPUESTA**	**DENSIDAD BRUTA MAX. PERMITIDA**	**FAMILIA PROMEDIO**	**HABITANTES MÁXIMOS PROPUESTOS**	**DENSIDAD BRUTA PROPUESTA**	**DICTAMEN**
16,053.13 M2	154 UVI	ZONA 2 BAJA 273 HAB X HA	3.27	**505 HAB**	**ALTA** **314** **HAB X HA**	**AUTORIZADO** **LUS 262692**

Vo.Bo. LMRS/SCE/UETM
C.c.p. EXP. 426368/13231

Mérida, Yucatán a 10 de agosto de 2026
OFICIO No. DDU/SND/DFUSDI/0378/2026
ASUNTO: Revisión previa para la Autorización de Constitución de Desarrollo Inmobiliario

6.- ANÁLSIS DE CONECTIVIDAD Y MOVILIDAD A LA RED EXISTENTE (Art. 30 RLDIEY y Tabla 3 PMDUM)			
CRITERIO DE HABITANTES	**REQUERIMENTO VIAL MÍNIMO**	**SECCIÓN VIAL MÍNIMA**	**DICTAMEN**
A PARTIR DE 1,000 HAB	CALLE PRIMARIA / AVENIDA	26.00 M / 30.50 M	**NO APLICA**
APARTIR DE 500 HAB	CALLE SECUNDARIA / COLECTORA	17.00 M	**CUMPLE**
HASTA 499 HAB	CALLES TERCIARIAS / LOCALES	12.50 M	**APLICA**

7.- ANÁLISIS DE VIALIDADES INTERNAS (Tabla 4 PMDUM y Art. 121 RLDIEY)							
Vinculación PMDUM (sistema de conectividad y movilidad)	**Tipo**	**Secciones viales mínimas (m)**	**Separación Máxima (m)**	**N/a**	**Cumple**		**Observaciones**
					Si	**No**	
Vialidad de Ciudad (VCI y VCE)	Avenida	30.50	1,000	☒	☐	☐	
	Primaria	26.00	1,000	☐	☒	☐	VRF
Vialidad Conectora (VCO)	Secundaria	17.00	500	☐	☒	☐	Cumple
Vialidad Local (VLC)	Terciaria	12.50	150	☐	☒	☐	Corroborado con SSP
Vialidad Local Cerrada (VLCe)	Cerrada con retorno	12.50 25.00 (diámetro)	150 80	☒	☐	☐	
*Vialidad Local Cerrada (VLCe)	Cerrada	14.50	150	☒	☐	☐	
Vialidad Local Peatonal	Andador	8.00	-	☒	☐	☐	
Derecho de vía de vialidad			-	☒	☐	☐	

* Vialidad local cerrada propuesta por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (opcional).

8.- REPRESENTACIÓN ARQUITECTÓNICA (Art. 44, Frac. XVIII RLDIEY y Tabla 4 PMDUM)			
Contenido	**Cumple**		**Observaciones**
	Si	**No**	
Clasificación de la vialidad.	☒	☐	
Sección vial.	☒	☐	Corroborado con plano sellado de SSP
Sentido vial.	☒	☐	*Se verificará con la factibilidad emitida por SSP.
Retornos.	☒	☐	N/A
Tabla de secciones viales.	☒	☐	
Detalles de chaflanes.	☒	☐	
Derecho de Vía (CFE y SICT).	☒	☐	*Deberá indicar en el plano de lotificación el derecho de vía por VRF.
Áreas de salvaguarda.	☒	☐	n/a
Contexto (colindancias)	☒	☐	
Detalles de Representación Arquitectónica	☒	☐	

9.- PROYECTO DE LOTIFICACIÓN (Art. 44, Frac. XVIII RLDIEY)			
Contenido	**Cumple**		**Observaciones**
	Si	**No**	
Tabla de Lotes.	☒	☐	
Lote tipo.	☒	☐	
Numeración de lotes.	☒	☐	

Vo.Bo. LMRS/SCE/UETM
C.c.p. EXP. 426968/13231

Tabla de superficies.	☒	☐	*presentar la ***tabla general*** de los usos como se indica en la tabla 3. Análisis de distribución del uso del suelo,

10.- COMPONENTES DEL PLANO (Art. 44 RLDIEY)			
Contenido	**Cumple**		**Observaciones**
	Si	**No**	
Norte	☒	☐	
Croquis de ubicación.	☒	☐	
Dirección del proyecto.	☒	☐	
Nombre del desarrollo inmobiliario.	☒	☐	
Nombre del propietario y/o desarrollador.	☒	☐	
Nombre del plano.	☒	☐	
Nombre, firma y cédula Prof. del responsable del Proyecto.	☒	☐	** Pendiente la firma del Responsable.*
Simbología.	☒	☐	
Escala *(Esc. permitidas 1:50, 1:75, 1:100, 1:125 o múltiplos de estas).*	☒	☐	
Fecha y Número de revisión.	☒	☐	**actualizar cada revisión*
☒**No cumple** = No cuenta con ello, incorrecto o con observaciones ☒**Si cumple** = Cuenta con ello, correcto y sin observaciones ☒**N/A** = No aplica para el trámite.			

Estas observaciones se sujetaron exclusivamente a la revisión del proyecto ingresado y a la Opinión Técnica de Comité en cumplimiento a los requisitos del art. 44 del Reglamento de la ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, conforme al Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos del Municipio de Mérida, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida, el Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, el Reglamento de Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y toda la normatividad aplicable para el proyecto presentado. Al no contar con la documentación completa podrán surgir nuevas observaciones de la documentación faltante.

Se hace de su conocimiento que para iniciar el trámite de Autorización para la Constitución de Desarrollo Inmobiliario deberá solventar las observaciones del presente documento. Con base a la Ley de Hacienda del Municipio de Mérida, vigente, ejercicio fiscal 2025, para la Revisión previa de proyectos de lotificación de fraccionamientos, corresponde el pago de derechos como está establecido en el Artículo 76, Fracción XIV, donde se indica cuantas Unidades de Medida y Actualización (UMA) se pagarán con base al número de revisión, a partir de la tercera revisión en relación a la superficie del proyecto de **16,053.13 m²**, la cantidad correspondiente es de 10.2 UMA.

Lo anterior, con fundamento en el Artículo 60 y Artículo 111 Fracción II de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; Artículo 189, Artículo 193 y Artículo 207 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán; el Artículo 2 Fracción I y Artículo 20 del Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos del Municipio de Mérida; el Artículo 91 Fracción III, Artículo 92 Fracción IV y el Artículo 96 Fracciones VIII y XXIII del Reglamento de la Administración Pública Municipal; Artículo 2 fracción II, Artículo 4, Artículo 24, Artículo 25 y demás relativos del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida.

Fecha de recibido,
Nombre y firma de quien recibe

Ing. Rocío Sugey Sosa Damián
Subdirectora de Nuevos Desarrollos

Vo.Bo. LMRS/SCE/UETM
C.c.p. EXP. 426868/13231