



En cumplimiento con 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 135 Fracción II, Artículo 136 Fracción IV y el Artículo 140 Fracción XXI del Reglamento de la Administración Pública Centralizada del Municipio de Mérida; y el Artículo 29 Fracción III del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida; se expide la presente licencia de uso del suelo bajo las siguientes características y restricciones:

**LICENCIA DE USO DEL SUELO  
PARA  
DESARROLLO INMOBILIARIO**

VIGENCIA: 17 DE ENERO DE 2026 AL 17 DE ENERO DE 2028

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN							
DIRECCIONES:	LOCALIDAD:	MUNICIPIO:	CLASE:	SUPERFICIES:	SUPERFICIE TOTAL:		
TABLAJE 33534	CHOLUL	MÉRIDA	RUSTICO	8,135.75 M2	16,053.13 M2		
TABLAJE 29441	CHOLUL	MÉRIDA	RUSTICO	7,917.38 M2			
PROPIETARIOS:	GRUPO SALOMON PENINSULAR S.A.P.I. DE C.V.						
DATOS URBANÍSTICOS (NIVEL ESTRATÉGICO Y NORMATIVO DEL PMDUM)							
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 INTERCOMISARIA (VIN)						
HORIZONTE DE PLANEACIÓN (E-03):	TERCERA PRIORIDAD						
POLÍTICA (E-09):	CRECIMIENTO: ORDENACIÓN Y REGULACIÓN DE LA EXPANSIÓN						
RESTRICCIONES (5.2 PMDUM):	ZONA DE PATRIMONIO CULTURAL (ZPC)/ DERECHO DE VIA POR VRF DERECHO DE VIA POR 115 KV						
PLANO ESTRATEGIA SÍNTESIS (E-10)							
IDENTIFICACIÓN DE ZONAS DE RIESGO (Atlas Nacional de Riesgos) (ART. 161 LAHOTDUEY)							
Hundimientos				Inundaciones			
MUY BAJO				ALTO			
USO PROMOVIDO							
USO:	DESARROLLO INMOBILIARIO	TIPO:	PRIVADO	CLASIFICACIÓN:	HABITACIONAL	NIVEL DE IMPACTO:	ALTO IMPACTO
DENSIDAD HABITACIONAL BRUTA PROYECTADA							
SUPERFICIE POLÍGONO BASE	FAMILIA PROMEDIO (INEGI 2020)	VIVIENDAS PROPUESTAS	HABITANTES MÁXIMOS PERMITIDOS	DENSIDAD BRUTA AUTORIZADA			
16,053.13 M2	3.27 PERSONAS	154 UVI	505 HAB	314 HAB X HA			
LOTE TIPO UNIFAMILIAR							
FRENTE:	7.00 M	SUPERFICIE:	133.00 M <sup>2</sup>				
INFRAESTRUCTURA VIAL MÍNIMA REQUERIDA							
JERARQUÍA URBANA	JERARQUÍA VIAL	VINCULACIÓN PMDUM	SECCIÓN VIAL MÍNIMA	SEPARACIÓN MÁXIMA			
BARRIO	VIALIDAD PRIMARIA	VIALIDAD DE CIUDAD	26.00 M	1,000.00 M			
	VIALIDAD SECUNDARIA	VIALIDAD CONECTORA	17.00 M	500.00 M			
	VIALIDAD Terciaria	VIALIDAD LOCAL	12.50 M	150.00 M			

Una vez integrado el expediente administrativo que contiene la solicitud de licencia de uso del suelo firmada por el propietario, documento que acredite la posesión legal del predio, acreditación de la personalidad del propietario y el Estudio de Impacto Urbano, se:



**AUTORIZA EL USO DEL SUELO PARA DESARROLLO INMOBILIARIO  
TIPO PRIVADO HABITACIONAL DE ALTO IMPACTO Y ALTA DENSIDAD (314 HAB. X HAS.)  
PARA 154 UNIDADES DE VIVIENDAS EN EL POLIGONO  
CONFORMADO POR LOS PREDIOS MARCADOS COMO  
TABLAJE 33534 EN LA LOCALIDAD DE CHOLUL DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA  
TABLAJE 29441 EN LA LOCALIDAD DE CHOLUL DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA**

**CONDICIONANTES**

- La propuesta para desarrollo inmobiliario deberá acatar los criterios descritos en el Capítulo III (Fraccionamientos) y Capítulo V (Desarrollos Inmobiliarios Urbanos y Suburbanos) del Título segundo y el Título Tercero (Jerarquía y rango de servicios) del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.
- En el caso de determinar Espacios públicos o Áreas comunes deberá apegarse al Capítulo IV (Áreas de Destino), Capítulo V (Vialidades), Capítulo VI (Áreas Verdes y su Vegetación) del Título Cuarto del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.
- El área de uso común del desarrollo inmobiliario será del 10% de la superficie bruta. Asimismo, se destinará un 30% de la superficie antes mencionada exclusivamente para Área Verde Urbana, esto no se considera el área verde ubicada en vialidades; Artículo 27 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.
- Las áreas de cesión para destino y las de uso común no podrán ser residuales ni estar ubicadas en zonas inundables o de riesgos, o presentar condiciones topográficas que no permitan su aprovechamiento en los asentamientos humanos. Asimismo, dichas áreas deberán ser acordes con los instrumentos de planeación territorial (Artículo 16 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán).
- Las Áreas de uso común para Equipamiento Urbano, Infraestructura Urbana y Áreas verdes, deberán ubicarse dentro del Desarrollo Inmobiliario, considerando la jerarquía urbana y el rango de servicio que éstos prestarán a los habitantes. Igualmente deberán ubicarse en las vialidades que corresponda según su jerarquía (Artículo 110 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán).
- Las Áreas de uso común no deberán concentrarse en un solo lote a menos que por las dimensiones del Desarrollo Inmobiliario se requiera. Se aceptarán como Área de Equipamiento Urbano, aquellas que tengan las dimensiones mínimas para la construcción de estos, conforme a lo establecido en el presente Reglamento en su anexo técnico y demás normativa que emitan las autoridades municipales, estatales y federales en la materia (Artículo 110 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán).
- El desarrollo inmobiliario se integrará a la estructura vial existente, en cuanto a la sección de las vialidades bajo los siguientes criterios enumerados en el Artículo 30 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.
- La distancia máxima entre dos vialidades, sin importar su clasificación, será de 150 metros entre sí (Artículo 12 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán).
- Los Corredores urbanos y la ruta del transporte público, que circule en una vialidad primaria o avenida, en ella se deben considerar las bahías destinadas a los paraderos, los cuales se ubicarán a una distancia entre ellos no mayor a 300 metros (Artículo 30 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán).
- Los lotes ubicados en esquina o cabeceros, el frente y la superficie se incrementará en función del diseño de los chaflanes establecidos en el Artículo 10 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, y en ningún caso podrán considerarse los chaflanes dentro del frente mínimo de los lotes resultantes.
- Para solicitar la autorización de constitución para desarrollo inmobiliarios deberá cumplir con los requisitos y criterios establecidos en el Capítulo I (procedimiento) del Título Cuarto (Para la autorización de constitución del desarrollo) del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.
- La propuesta deberá contar con la autorización de la Evaluación de Impacto Ambiental respectiva de acuerdo con el Artículo 32 Fracción XI de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.
- La propuesta para los conjuntos habitacionales, desarrollos inmobiliarios y fraccionamientos (en general) deberán tener acceso a los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado o drenaje pluvial, electrificación y alumbrado público, observando siempre las medidas establecidas en el Artículo 13 y Artículo 15 del Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.



- Por principio de precautoriedad, para la regulación ecológica de los asentamientos humanos y conforme a lo establecido en el *Artículo 31 de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán*, deberá presentar la **Factibilidad Urbano-Ambiental** expedida por la dependencia correspondiente en materia ambiental; previo a la solicitud de la autorización de la constitución del desarrollo inmobiliario; de acuerdo con el *Artículo 25, Fracción III, y Artículo 32 de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán* y *Artículo 28 del Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán*.
- La vialidad o vialidades de acceso al predio deben cubrir los principios de movilidad y seguridad vial contenidos en la Ley general de movilidad y seguridad vial, además de apegarse a los criterios de diseño y operación de la infraestructura vial, urbana y carretera para garantizar una movilidad segura, eficiente y de calidad. Esto conlleva a contar con calles completas e infraestructura segura (Artículo 3 Fracción IX, Artículo 11 Fracción I. Artículo 34 y Artículo 35, Ley general de movilidad y seguridad vial).
- La responsabilidad sobre los costos de obras de infraestructura vial recaerá en las personas propietarias o promotoras de un proyecto, asumiendo los costos de obras de infraestructura vial, en dimensión y calidades tales, que permitan una adecuada accesibilidad territorial y movilidad. Siendo que todo desarrollo inmobiliario deberá garantizar esta conectividad respecto al centro de población más cercano, de acuerdo con el Artículo 148 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.

#### CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL APLICABLES AL PROYECTO

- Cumplir con los Criterios Aplicables a las Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad y por Jerarquización Vial que se establecen en los *Apartados 2.6.1. y 2.6.2. del Nivel Normativo del PMDUM*.
  - En las vialidades del Sistema de conectividad y Movilidad, dada su función estratégica, la propuesta deberá consolidar las vialidades existentes en los términos de accesibilidad universal y movilidad integral. Por lo tanto, deberá gestionar la obtención de los derechos de vías y predios necesarios que permitan la adaptación física de las vialidades reconocidas, de acuerdo con las secciones viales de la Tabla 4.
  - El predio se ubica al margen de una Vialidad Regional Federal (VRF), de acuerdo con el "*Anexo E – 10: Estrategia Síntesis*" del PMDUM. Esta es correspondiente al Sistema Carretero de la República Mexicana y es reconocida por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) (Apartado 1.1.3.3., Nivel Estratégico, PMDUM); por lo tanto, *«deberán respetar las restricciones, circulaciones y derechos de vía establecidos por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) [...], así como las normas sectoriales aplicables»* y el carril de aceleración y desaceleración será la vialidad de liga entre la carretera y el desarrollo inmobiliario, de acuerdo con la *Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal*, el *Reglamento de Aprovechamiento del Derecho de Vía de las Carreteras Federales y Zonas Aledañas* y el *Apartado 5.2., Nivel Normativo, PMDUM*.
- Cumplir con los Criterios Generales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano por Áreas y Zonas que se establecen en el *Apartado 3.2.2. "Criterios aplicables a la Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR)" del Nivel Normativo del PMDUM*.
  - El proyecto se desarrollará bajo criterios ambientales, tales como: (a) gestión y manejo integral de residuos generados; (b) control y reducción de las fuentes de emisión a la atmósfera; (c) fomento de tasas racionales de aprovechamiento de los recursos naturales; y (d) gestión integral de los riesgos urbano-ambientales. Asegurando el uso sustentable de los recursos naturales y evitando su degradación, así como los procesos ecológicos vinculados.
  - La propuesta respetará la integridad funcional, la capacidad de carga, regeneración y funcionamiento de los geosistemas; y debe promover condiciones que generen un desarrollo urbano equitativo en los Centros de Población en transición, garantizando la armónica integración física y funcional de éstos con las actuales y futuras áreas urbanas.
  - Se promoverá el aumento progresivo de la densidad poblacional y habitacional, 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.
  - Correrá por cuenta del propietario y/o gestor, la construcción de infraestructura urbana dentro y fuera de la propiedad, que se requiera para la conectividad vial y prestación de servicios públicos municipales, previo requerimiento emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano en las gestiones de este, debiendo conectar necesariamente con una vialidad reconocida en el Sistema de Conectividad y Movilidad (Anexo E-04).
  - El Ayuntamiento no establece compromiso de proveer servicios públicos. Por consiguiente, al exterior de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población, la dotación de servicios, así como la construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura asociada, correrá a cargo del propietario y/o gestor del proyecto urbanístico.
  - La propuesta deberá promover el aprovechamiento, restauración, protección y conservación de acuerdo con sus vocaciones ecológicas y patrimoniales. Por lo tanto, estará sujeta a que se mitigue los efectos ambientales y



contribuya al sostenimiento del medio ambiente mediante la generación de recursos, por lo que están sujetos a todos los estudios y trámites señalados en la normatividad de los diferentes órdenes de gobierno.

- Promoverá zonas de vegetación natural y garantizará que el proyecto considere técnicas que disminuyan la pérdida de la cobertura vegetal y de la biodiversidad.
- Garantizar que el proyecto considere la separación de la superficie construida entre los predios, tablares y/o áreas colindantes, permitiendo el paso del aire, la ventilación e iluminación natural y la movilidad de la fauna silvestre.
- Cumplir con los **Criterios y Normas Sectoriales para las acciones municipales en materia de Vivienda** señaladas en el **Apartado 4.1. del Nivel Normativo del PMDUM.**
  - Las soluciones habitacionales deben considerar las siguientes características en la vivienda: (a) Durabilidad y calidad constructiva, (b) Acceso a saneamiento mejorado de aguas residuales de origen sanitario, (c) Acceso a conexiones domiciliarias vinculadas a los servicios públicos y las telecomunicaciones, (d) Relación óptima espacio/habitantes y (e) seguridad patrimonial.
  - Con respecto a la durabilidad y calidad constructiva: (a) en la vivienda deben predominar los materiales durables, resistentes y con capacidad de proporcionar seguridad física ante condiciones ambientales permanentes o extraordinarias características del medio local, (b) se debe garantizar un adecuado diseño estructural que permita una vida útil de la vivienda de al menos 50 años y (c) se debe garantizar el uso de materiales que puedan ser sujetos a mantenimiento a través de medios locales.
  - Con respecto al acceso a conexiones domiciliarias vinculada a los servicios públicos y las telecomunicaciones, la vivienda debe garantizar la infraestructura doméstica que permita acceder óptimamente a servicios públicos como: el agua potable, la energía eléctrica y los sistemas de drenaje sanitario con tipo de tratamiento secundario y terciario, que involucra el destino de aguas servidas en Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR); con respecto a las telecomunicaciones, se debe prever el acceso a los servicios vinculados a éste tipo de infraestructura (televisión de paga, telefonía, internet) sin daño estructural o funcional a la vivienda.
  - 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.
- La propuesta para desarrollo inmobiliario deberá considerar los *Criterios y Normas para la dotación de infraestructura y servicios públicos* contenidos en el Apartado 4.2. del Nivel normativo del PMDUM vigente.
  - Deberá satisfacer los requerimientos de agua, drenaje, energía eléctrica y los estándares en la dotación de servicios públicos municipales, en cumplimiento con la normatividad vigente de los tres órdenes de gobierno, organismos operadores y, regulaciones establecidas en el Programa.
  - Los criterios mínimos de infraestructura para la selección de un predio a ocupar son: (a) vialidad de acceso al predio existente o proyectada reconocida por la SCT y/o por el municipio a través de este Programa, o bien, de los registros catastrales correspondientes; (b) infraestructura de agua potable del operador que corresponda en la vialidad de acceso al predio, y (c) infraestructura de la CFE en la vialidad de acceso al predio.
  - Las vías de comunicación deben contar con drenajes suficientes que permitan el libre flujo de agua, evitando su represamiento.
  - Se deberá promover la implementación de sistemas o dispositivos de alta eficiencia energética en las obras públicas de infraestructura urbana.
  - En el servicio público de limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos sólidos, es obligación del desarrollo inmobiliario la separación de desechos sólidos e inorgánicos; idealmente la Gestión Municipal de Residuos Sólidos debe involucrar una subclasificación, que permita identificar los residuos peligrosos según tipo de impacto: C de corrosividad; R de reactividad; E de explosividad; T de toxicidad; I de inflamabilidad y B de biológico-infecciosos; con especial énfasis en la recolección en secciones con usos del suelo diferentes a la vivienda y categorizado como de Alto Impacto.
- La propuesta para desarrollo inmobiliario deberá considerar los *Criterios y normas para la Conectividad y Movilidad Urbana* contenidos en el Apartado 4.4. del Nivel normativo del PMDUM vigente.
  - Cumplimiento de las Normas Oficiales Mexicanas (NOMs), las cuales cubren aspectos básicos de infraestructura urbana.
  - Fomentar la creación y/o transformación de un entramado urbano con distancias razonables entre las áreas de vivienda, trabajo y servicios, a través de la construcción física y social de calles completas donde predomine la mixtura de usos.



- Contemplar en el diseño urbano de vialidades la función, forma y uso actual o proyectado de la vía para determinar la mejor estrategia de diseño. En la Tabla 9 se presenta un marco general de diseño con variables a tomar en consideración al momento de desarrollar acciones para diseñar, construir o transformar una vialidad según el tipo y la movilidad que se pretenda fomentar.
- La propuesta para desarrollo inmobiliario deberá considerar los *Criterios y normas para la Sustentabilidad de los Asentamientos Humanos* contenidos en el Apartado 4.6. del Nivel normativo del PMDUM vigente.
  - Toda acción urbanística debe garantizar la conservación de todos los árboles sanos cuyo tronco sea de más de 20 cm de diámetro y las especies protegidas, además de conservar o restituir al menos el 50 % de la vegetación nativa.
  - Se prohíbe cortar o derribar árboles que se encuentren en vías o áreas públicas, así como las diferentes acciones que dañen o amenacen su existencia.
  - Es responsabilidad de quien posea cualquier título de propiedad en referencia a un inmueble determinado, el conservar y mantener en buen estado los árboles ubicados al interior de estos y evitar que estos ocasionen molestias con sus ramas o frutos.
  - La elección de las plantas y árboles a colocar en zonas urbanas y su localización en las áreas verdes debe contemplar: especies vegetales nativas y/o adaptadas a las condiciones climáticas, las cuales deberán cumplir las siguientes características: (a) ser naturalmente resistentes a plagas y enfermedades, (b) requerir de poco mantenimiento y bajo consumo de agua, (c) tener posibilidad de crecimiento y supervivencia bajo las condiciones de asoleamiento de lugar específico, en consideración de las sombras producidas por la edificación, (d) ser adecuadas para la calidad y tipo de suelo, (e) tener suficiente espacio para su crecimiento, considerando las dimensiones de su tronco/tallo (ancho y altura), fronda y raíz, las cuales no interfieran con la iluminación, el alcantarillado, el flujo y la seguridad de peatones y automóviles; para tales fines en el Anexo N-01, se establece un listado de especies cuyo uso se debe priorizar; siendo que debe evitar la introducción de especies invasoras o exóticas.
  - 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 con la norma mexicana NMX-AA-006-SCFI.
  - Cualquier edificación mayor a 2,500 m<sup>2</sup> debe contar con una planta de tratamiento de aguas residuales y un sistema de tratamiento de lodos y/o contar con una empresa certificada que se encargue de su recolección y tratamiento.
  - No se permite el depósito de desechos sólidos y descargas de aguas residuales generadas por cualquier actividad en los Asentamientos Humanos, Centros de Población y las áreas fuera de éstos, directamente a cuerpos de agua superficiales y subterráneos, sin el tratamiento adecuado que establezca la normatividad sectorial en la materia.
- La propuesta para desarrollo inmobiliario deberá acatar las *Disposiciones aplicables por uso específico con respecto a los desarrollos inmobiliarios* contenidos en el Apartado 5.4.8. del Nivel normativo del PMDUM vigente; en particular:
  - Considerar el diseño del entorno urbano mediante la adecuación de la red vial como el eje de conectividad, seguro y atractivo incluyendo las áreas de rodamiento, la creación de circuitos de ciclovías, andadores y banquetas con vegetación, iluminación y mobiliario urbano.
  - Implementar el tratamiento de aguas, que la Secretaría del Estado o Federal correspondiente.
  - Para continuar con la Constitución del Desarrollo Inmobiliario objeto de esta licencia, deberá cumplir con los *Requerimientos administrativos para desarrollos inmobiliarios* descritos en el Apartado 5.5. del Nivel normativo del PMDUM vigente.
- Cumplir con los **Requerimientos Administrativos por Uso y/o Destino del Suelo y Nivel de Impacto** dispuestos en los Apartados 5.5. del Nivel Normativo del PMDUM.

#### FUNDAMENTOS JURIDICOS

La emisión de la Licencia de Uso del Suelo para Desarrollo Inmobiliario expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano, su contenido y sus requisitos, están fundamentados en el Artículo 11 Fracción XI, Artículo 58 Párrafo primero de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; Artículo 12 Fracción XIV, Artículo 178, Artículo 178, Artículo 188 Párrafo segundo, Artículo 205 Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán; y Artículo 58 Fracción VII del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida.



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

Mérida Yucatán a 16 de enero de 2026

LICENCIA DE USO DEL SUELO

TRÁMITE: 0000262692



Siendo que la presente Licencia solo autoriza el uso del suelo y los criterios de ocupación específicos mas no lotificación y/o proyecto alguno. Por lo que, para la autorización de constitución para el desarrollo inmobiliario, deberá cumplir con todos los requisitos, documentos, estudios y criterios urbanísticos para el proyecto contenidos en las leyes, reglamentos y normas en materia urbana.

Cualquier modificación, cambio o incumplimiento de la actividad, uso, requisitos y/o criterios contenidos en esta licencia, anulará los efectos de esta de acuerdo con el Artículo 113 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y el Artículo 191 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.

La presente licencia está sustentada en lo establecido en el PMDUM y en la normatividad aplicable al momento de su expedición. 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 2017), aprobado el seis de abril de 2017 y sus modificaciones el veintinueve 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 principio de máxima publicidad establecido en el Artículo 6 Fracción A Inciso I e Inciso IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el Artículo 94 y Artículo 95 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Artículo 51 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.

Sin embargo, las leyes, reglamentos y normas enunciadas son de efecto declarativo mas no limitativo, por lo que el desconocimiento de las leyes, reglamentos y normas en materia urbana y de uso del suelo vigentes en sus tres niveles de gobierno no lo eximen de su cumplimiento, de acuerdo con el Artículo 3 de la Constitución Política del Estado de Yucatán y el Artículo 4, Artículo 5, Artículo 6 y Artículo 9 del Código Civil del Estado de Yucatán.

La Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Mérida, con fundamento en el Artículo 4 Párrafo Quinto, Artículo 27 Párrafo Tercero y el Artículo 115 Fracción V Inciso A e Inciso D de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el Artículo 1 Fracción I y Fracción IV, Artículo 2, Artículo 11 Fracción II y Artículo 48 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; el Artículo 83 y el Artículo 85 Bis de la Constitución Política del Estado de Yucatán; el Artículo 2 y el Artículo 41 Inciso B e Inciso D de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán; el Artículo 1, Artículo 3, Artículo 7, Artículo 9 Fracción III, Artículo 12 Fracción II, Artículo 173 y Artículo 187 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán; el Artículo 4 Fracción II, Artículo 19, Artículo 57 y Artículo 58 Fracción IV del Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida; tiene la responsabilidad del control en el ejercicio del derecho de desarrollo de los centros de población en correspondencia según las modalidades que dicte el interés público.

De igual manera, 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 y el Artículo 117 del Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos del Municipio de Mérida, 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 correspondiente notificación.

AYUNTAMIENTO DE MERIDA



DIRECCION DE DESARROLLO  
URBANO

ARQTA. LOURDES MARISOL SOLIS MENDEZ, MTRA.  
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO DEL  
AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE MÉRIDA

Recibí y Acepto las Condiciones  
(Nombre y Firma)