

Mérida, Yucatán; México a 29 de enero de 2021

ANÁLISIS DE PREFACTIBILIDAD INVERSIÓN INMOBILIARIA

Por este medio pongo a su amable consideración el Análisis de Viabilidad de Terrenos Urbanos, para la construcción y desarrollo de **Desarrollo Inmobiliario tipo Fraccionamiento (lotes Urbanizados)** para fines de comerciales del **tablaje 35307, del Municipio de Mérida Yucatán, con una superficie total en su conjunto de 9,749.96 m²**

UBICACIÓN

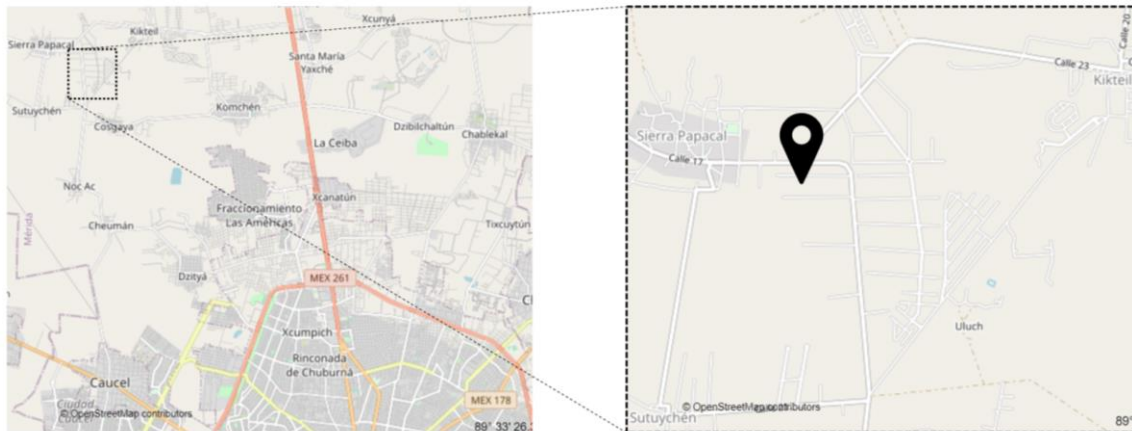


Imagen 01. Mapa de la Zona donde se localiza el predio.

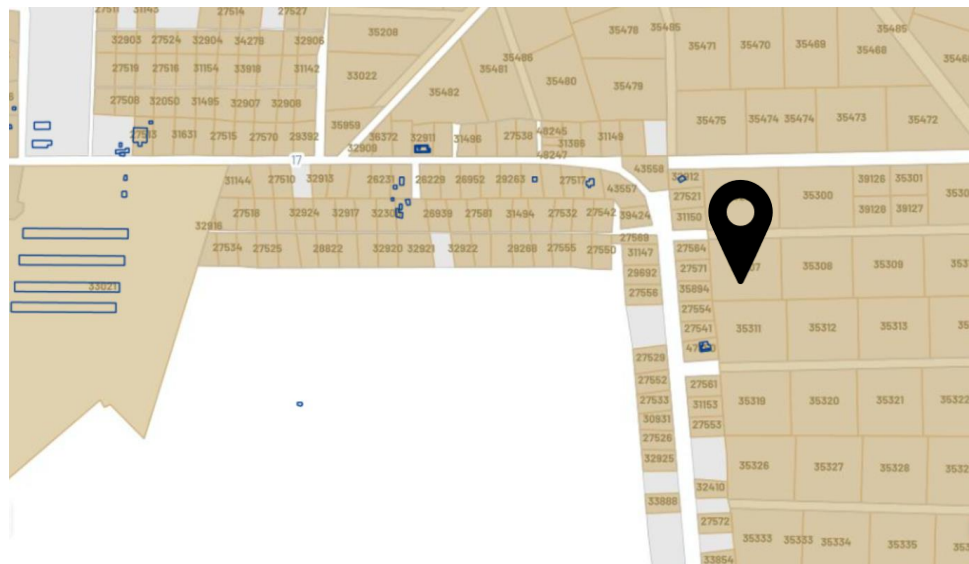


Imagen 02. Ubicación del predio a través del Sistema de Información Geográfica de Mérida

SITUACIÓN REGISTRAL

Tablaje 20704

Tablaje catastral marcado con el numero **TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SIETE**, ubicado en la localidad de Sierra Papacal, municipio de Mérida, Yucatán, con una superficie de nueve mil setecientos cuarenta y nueve metros noventa y seis centímetros cuadrados, de figura irregular con las siguientes medidas y colindancias: partiendo del vértice del ángulo suroeste hacia el este en ciento ocho metros diecisiete centímetros que constituye su frente con tablaje treinta y cinco mil trescientos sesenta y nueve, vialidad; de este punto hacia el sur, en noventa y un metros ochenta y dos centímetros con tablaje treinta y cinco mil trescientos ocho; de este punto hacia el oeste en ciento cuatro metros diecinueve centímetros con tablaje treinta y cinco mil trescientos once; y de este punto hacia el norte, hasta llegar al punto de partida y cerrar el perímetro, en noventa y un metros noventa y un centímetros con área de asentamiento humano zona uno.

NORMATIVIDAD

LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS

El proyecto se vincula con el Artículo 1.- donde las disposiciones de esta ley son de orden e interés publico por objeto de dictar las bases para la constitución, urbanización y construcción de desarrollos inmobiliarios en el Estado de Yucatán.

Artículo 2.- Para los efectos de esta ley se entenderá por:

V. Desarrollo Inmobiliario: el bien inmueble que por sus características de propiedad se constituye como Fraccionamiento, división de lotes.

Artículo 4.- Los desarrollos inmobiliarios deberán considerarse en su proyecto lo siguiente:

- I.- Las condiciones de accesibilidad para el libre y fácil transito de personas con discapacidad
- II.- La Infraestructura Urbana, y
- III.- El mantenimiento, preservación y cuidad bajo criterios de un Desarrollo Sostenible.

Artículo 8.- Los Desarrollo Inmobiliarios se Clasifican en:

- División de lotes
- Fraccionamientos

Artículo 9.- Los Desarrollo Inmobiliarios previstos en el artículo anterior pobra ser:

- **Habitacionales:** aquellos cuyo uso de suelo es predominantemente para construcción de vivienda.
- **No Habitacionales:** aquellos cuyo uso de suelo es predominante para comercio, servicios, industria o agropecuario.

Artículo 10.- Los desarrollos inmobiliarios por su ubicación podrían ser:

- **Urbanos:** los que se ubican dentro de las zonas urbanizadas o colindantes a ellas.
- **Suburbanos:** los que se ubican en áreas de reserva o no urbanizada.

Artículo 16.- Todos los desarrollos inmobiliarios de tipo Fraccionamiento contarán con áreas de destino para la Infraestructura, el Equipamiento Urbano y Área verde, cuyo porcentaje se determinará conforme lo señale esta Ley, los programas de desarrollo urbano, los reglamentos municipales, y a falta de éstos últimos, el Reglamento de esta Ley.

- El Área de destino a que se refiere el párrafo anterior, nunca podrá ser menor al 10% del Área bruta.
- Dentro del área de donación, el 30% será destinado para área verde.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO (PDUMM 2040)

El predio está clasificado en **Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable**, y de acuerdo con lo establecido en la Carta Síntesis y derivado de la consulta de la tabla de usos y

compatibilidades el uso de suelo es permitido para la construcción de un **Desarrollo Inmobiliario Habitacional de Alto Impacto (mayor a 100 unidades)**.

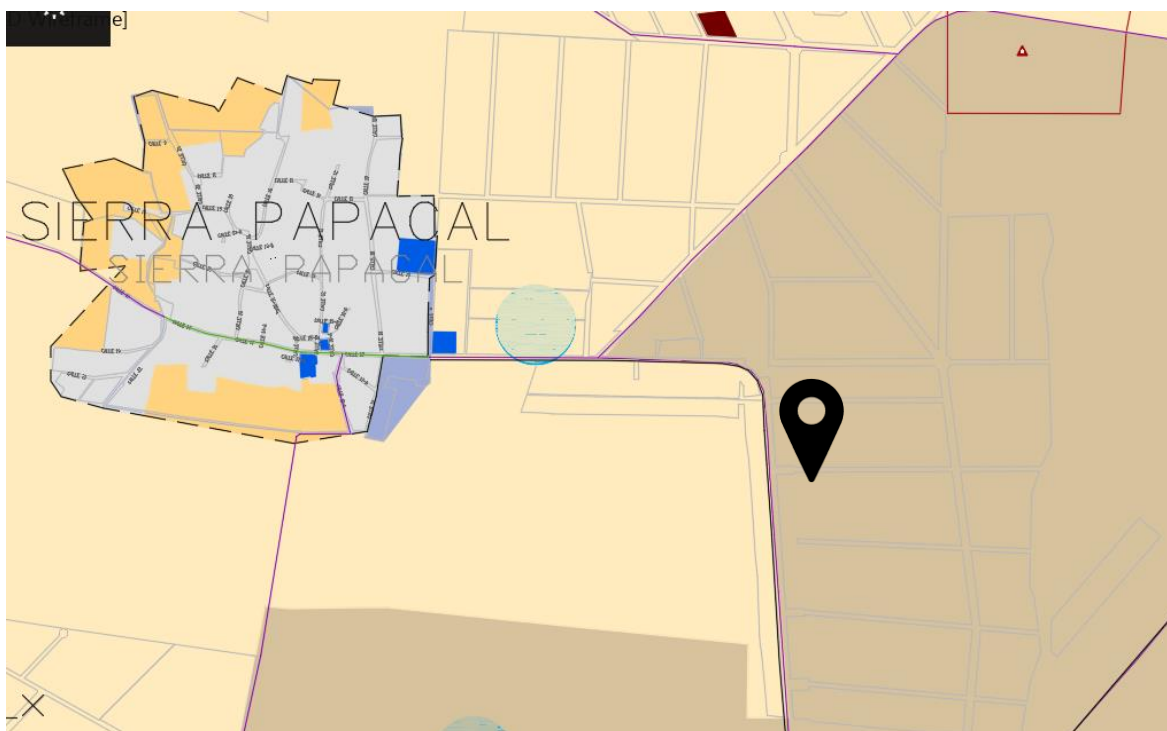


Figura 03, Imagen de la Carta Síntesis del Programa de Desarrollo Urbano.

ZONAS PRIMARIAS

- ZONA 1. CONSOLIDACIÓN URBANA
- ZONA 2. CRECIMIENTO URBANO (ÁREA URBANIZABLE)
- ZONA 3. REGENERACIÓN Y DESARROLLO SUSTENTABLE
- ZONA 4. CONSERVACIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS).

Zona Primaria ubicada fuera del Límite Urbano 2040 que colinda al sur, este y oeste con su delimitación, presentando en sus extremos colindancias con la Zona 4 (ZRN) al norte y con el Límite Convencional Municipal al este y oeste. La principal vocación propuesta para la Zona es regeneración, asociada a la recuperación de los valores patrimoniales y la restauración de las condiciones ambientales y territoriales en deterioro, a través de estrictos criterios para un desarrollo urbano sustentable, que promueva la focalización de las acciones urbanísticas públicas y privadas, preferentemente en los predios y tablares localizados en:

- Superficie al interior de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población;
- Áreas con Densidad Programada (ADP);
- Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad; y
- Contigüidad al Área Urbanizada por Asentamientos Humanos. Para tales fines, el aprovechamiento del territorio deberá: (a) priorizar las vocaciones ecológicas, ambientales y patrimoniales; (b) respetar y proteger el patrón de asentamiento tradicional en los Centros de Población reconocidos por este Programa; y (c) garantizar un desarrollo urbano restringido a parámetros de edificación y urbanización sustentable y autosuficiente

DENSIDADES Y COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Densidad Maxima Permitida	C.O.S	Área verde mínima (%)	Área permeable mínima (%)	Área ajardinada mínima (%)	Frente Mínimo	Superficie mínima
Baja	70	30	30	10	80	10,000.00 m2

CRITERIOS Y NORMAS PARA LA GESTIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

Habitacionales.

Aquel referido a la vivienda, siendo su clasificación determinada por el número de unidades de vivienda en un predio.

- **Bajo Impacto:** La vivienda unifamiliar, entendida como aquella con una sola unidad de vivienda en un lote individual, con acceso independiente desde la vía pública, para Uso Habitacional de una persona o familia.
- **Mediano Impacto:** 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.
- **Alto Impacto:** Corresponde a más de 100 unidades de vivienda, que comparten un solo predio bajo un régimen específico, que puede ser condominio, por lo que comparten circulaciones y accesos vehiculares.

CLASIFICACIÓN DE VIALIDADES

- Sobre esta vialidad podrán permitirse usos y destinos de acuerdo con la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo (Anexo N-03), los cuales deberán sujetarse a los requerimientos de estudios y normatividad establecidos por las diferentes instancias en materia de desarrollo urbano.
- Para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo, las Vialidades de Ciudad se clasifican de la siguiente forma:

Tipo A: Vialidad con gran flujo vehicular 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 factibles en estas vialidades no estarán limitados en m², siempre y cuando cumplan con todos los estudios y normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano.

Tipo B: Vialidad con gran flujo vehicular 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 5,000 m².

Tipo C: Vialidad con gran flujo vehicular cuya compatibilidad de 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 500 m².

Tipo D: 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.

ANÁLISIS DE COMPATIBILIDAD

COMPATIBILIDADES DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

TABLA DE COMPATIBILIDADES DE USO DE SUELO			
	USO HABITACIONAL		
	Bajo Impacto	Mediano Impacto	Alto Impacto
Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable	●	●	●

Simbología

Permitido

No permitido

●
○

Permitido: P

Negado: N

DENSIDADES Y COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

Las densidades se clasificarán en:

- **Baja Densidad** (1 a 59 habitantes por hectárea),
 - **Mediana Densidad** (60 a 135 habitantes por hectárea)
 - **Alta Densidad** (136 hasta 273 habitantes por hectárea).
- Ambas densidades deberán ser cuantificadas mediante la relación entre un espacio determinado y el número de personas que lo habitan, para los términos de este Programa

se mide en habitantes por hectárea, siendo que las propuestas de urbanización tomarán como base: el valor vigente de habitantes por vivienda determinado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), de acuerdo con el último Censo de Población y Vivienda con información para el municipio.

- Todo proyecto habitacional que pretenda incrementar la densidad poblacional en por encima de la densidad actual de una zona, deberá realizar un *Estudio para la Identificación de Escenarios de Densificación*, que integre el análisis de: (a) Identificación de la demanda de vivienda, (b) Identificación del suelo con potencial para el reaprovechamiento, (c) Capacidad física de desarrollo del suelo y (d) Análisis Costo-Beneficio de la alternativa de solución, según Metodología de la

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) incluida en su *Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior*; lo anterior, en tanto el municipio no realice ejercicios de planeación urbana con mayor nivel de precisión, que permitan establecer las zonas con aptitud para la densificación a través de una Zonificación Secundaria. En ese sentido, las zonas indicadas en el Anexo E-09, corresponden sólo a *Zonas con Susceptibilidad a Estudios de Densificación*, establecidas por presentar baja densidad habitacional y poblacional, sin considerar otro tipo de variables.

ESQUEMA DEL PROYECTO (Tipo Fraccionamiento Privado).

ANÁLISIS DE ÁREAS			
CONCEPTO	UNIDAD	SUPERFICIE	%
SUP. DE TERRENO	M2	9,749.96	100.00
ÁREA DE DONACIÓN	M2	975.00	10.00
ÁREA DE VIALIDAD	M2	2,924.99	30.00
ÁREA DE VENDIBLE	M2	5,849.98	60.00
			19 Lotes

** Se consideraron lotes de 300.00 m2 de superficie*

ESQUEMA DEL PROYECTO (Vivienda Multifamiliar (Townhouse) en Privada).

ANÁLISIS DE ÁREAS			
CONCEPTO	UNIDAD	SUPERFICIE	%
SUP. DE TERRENO	M2	9,749.96	100.00
ÁREA DE AMENIDADES	M2	975.00	10.00
ÁREA DE VIALIDAD	M2	2,437.49	25.00
ÁREA DE VENDIBLE	M2	6,337.47	65.00
			45 VIVIENDAS

** Se consideraron lotes de 140.00 m2 de superficie*

CONCLUSION

De la información obtenida del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida 2040, se determina una primera propuesta uso para la **Construcción de un Desarrollo Inmobiliario Tipo Fraccionamiento Privado de bajo Impacto con una superficie vendible de 5,849.98 m2 equivalente a 19 lotes de 300.00 m2.**

La segunda propuesta considera la **Construcción de un Desarrollo Inmobiliario en esquema de Privada con unidades de vivienda en disposición de Townhouse de mediano Impacto con una superficie vendible de 6,337.47 m2 equivalente a 45 viviendas lotes de 140.00 m2.**

Por lo antes mencionado se concluye que **es FACTIBLE EL USO DE SUELO HABITACIONAL DE BAJO, MEDIANO Y ALTO IMPACTO.**

CONSIDERACIÓN Y TRAMITES A REALIZAR.

	DEPENDENCIA	CONCEPTOS
ETAPA 1	Secretaría de Desarrollo Sustentable	Factibilidad Urbano Ambiental
		<i>Autorización de Factibilidad Urbano Ambiental</i>
	Dirección de Desarrollo Urbano	Licencia de Uso de Suelo para Desarrollo Inmobiliario
		<i>Autorización de Licencia de Uso de Suelo</i>
		<i>Estudio de Impacto Urbano</i>
		<i>Memoria Descriptiva del Desarrollo Inmobiliario</i>
		<i>Plano de Interconexión Vial</i>
ETAPA 2		<i>Elaboración de Plano para Autorización del Desarrollo</i>
	Instituto de Antropología e Historia	Oficio de Liberación de INAH
		<i>Dictamen de arqueológico de Liberación de Terrenos</i>
	Secretaría de Desarrollo Sustentable	Autorización en Materia de Impacto Ambiental
		<i>Estudio de Impacto Ambiental</i>
		<i>Análisis de riesgos (PROCIVY Municipal)</i>
	Secretaría de Desarrollo Sustentable	<i>Aprobación de Plano de Áreas Verdes</i>
	Secretaría de Desarrollo Sustentable	<i>Resolutivo de Impacto Ambiental</i>
	Secretaría de Desarrollo Sustentable	<i>Publicación en el Diario Oficial</i>
		Autorización de Factibilidades
		<i>Factibilidad de Servicio de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario</i>
	JAPAY	
	CFE	<i>Factibilidad de Servicio (Energía Eléctrica)</i>
	Obras Públicas	<i>Factibilidad de Servicio de Obras Publicas</i>

Servicios Públicos Municipales

DTEY

Secretaría de Seguridad Pública

Secretaría de Seguridad Pública

Factibilidad de Servicios Públicos Municipales

Factibilidad de Transporte

Dictamen de Vial

Estudio de Impacto Vial

Resolutivo de Impacto Vial

ETAPA 3

Dirección de Desarrollo Urbano

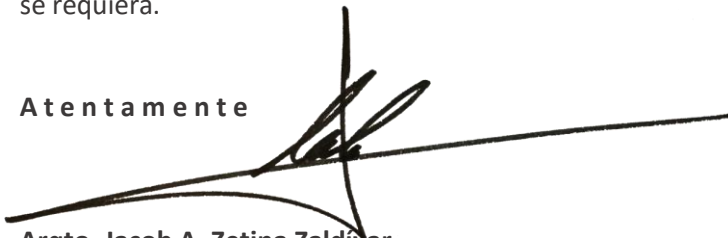
Autorización del Desarrollo Inmobiliario

Firma de P.C.M.

Publicación en el Diario Oficial

Sin más por el momento, agradeciendo la gentileza de su preferencia y la confianza depositada en nuestro equipo de especialistas, quedo a sus órdenes para cualquier aclaración que se requiera.

Atentamente



Arqto. Jacob A. Zetina Zaldívar

Especialista en Valuación Inmobiliaria Industrial y de Bienes Nacionales.

CED. PROF. 7460652

Perito Valuador Por el Poder Judicial del Estado de Yucatán Clave: RP661/2018

Cel. 9991 408663