En la ciudad de Mérida, Capital del Estado de Yucatán, Estados Unidos Mexicanos, siendo el día **veintiséis de abril del año Dos Mil veintidós**, y previamente convocados en la **Sala de Juntas del Instituto Municipal de Planeación de Mérida**, cuya sede se encuentra ubicada en el predio número ciento ochenta y siete de la calle veintitrés entre treinta y ocho de la Colonia Buenavista de esta ciudad, se reunieron los que suscriben este documento, en su carácter de Titulares y representantes de las Instituciones que son parte integrante del Consejo Técnico Consultivo del Observatorio Urbano de Mérida. Esto para la celebración de la **Sexta Sesión Ordinaria** del Consejo, en la administración 2021-2024 del Ayuntamiento de Mérida, convocada para el día de hoy, y que se lleva a efecto al tenor del orden del día que a continuación se describe: ----------

I. Pase de lista y verificación de quórum.
II. Lectura del Acta de la sesión anterior y aprobación, en su caso.
III. Informe de trabajo de la comisión del PMDUM.
IV. Operación del OUM.
V. Comisiones de trabajo.
VI. Asuntos generales.
VII. Clausura de la sesión.

-----Para dar inicio al desahogo de cada uno de los puntos que anteceden, se procede a hacer el pase de lista; estando presentes los Titulares o representantes de las siguientes Instituciones: ------
1.- Arquitecta Carmen García Gómez, Dra., Profesora Investigadora de la Facultad de Ciencias Antropológicas de la Universidad Autónoma de Yucatán y Coordinadora Ejecutiva del Consejo Técnico Consultivo del Observatorio Urbano de Mérida. ----------
2.- Arquitecto Edgardo Bolio Arceo, Director del Instituto Municipal de Planeación de Mérida y Coordinador Técnico del Consejo Técnico Consultivo del Observatorio Urbano de Mérida. ----------
3.- D.H. Oscar Ulises Batún Lara, en representación del Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial (IMDUT). ----------
4.- Arquitecto Ricardo Combaluzier Medina, en representación de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI). ----------
5.- Ingeniero Carlos Cab Pacheco, en representación del Colegio de Ingenieros Civiles de Yucatán, A. C. ----------
6.- Arquitecto Joaquín Cauich Pool, en representación del Patronato para la Preservación del Centro Histórico de la Ciudad de Mérida, Yucatán, A. C. ----------
7.- Arquitecta Leticia Torres Mesías en representación de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Modelo. ----------
8.- LARN Alejandra Bolio Rojas, Mtra., Directora de la Unidad de Desarrollo Sustentable. ----------
9.- Licenciada Aura Loza Álvarez, Titular de la Dirección de Catastro de Mérida. ----------
10.- Ingeniero Manlio Torres López, Presidente del Colegio de Valuadores Profesionales de Yucatán (COVAYUC). ----------
11.- Ingeniero Alonso Vargas Rosado, Presidente de la Federación de Colegios de Profesionales de Yucatán, A.C. (FEDECOL). ----------
12.- Licenciado Jose Luis Antonio Sauma Castro, en representación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). ----------
13.- Arquitecto Álvaro Buenfil Ovando, en representación de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Yucatán. ----------
14.- Arquitecta Seidy Acosta Ibarra, en representación de la Dirección de Desarrollo Urbano de Mérida. ----------
15.- Ingeniero Luis Novelo Castro, en representación de la Universidad Anáhuac Mayab. ----------
16.- Dra. Susana Pérez Medina, en representación del CINVESTAV, departamento de Ecología Humana. ----------
17.- Teresa Cervera Tun, en representación de la Secretaría de Desarrollo Sustentable. ----------
-----Hecho lo anterior y verificado que tal y como se aprecia de la relación de asistentes enumerados como resultado del pase de lista, se encuentran participando en la presente sesión, la mayoría de los integrantes asociados del Consejo Técnico Consultivo, requisito que establece el punto DECIMO del Acuerdo de creación del Observatorio Urbano de Mérida; la arquitecta Carmen García Gómez, en su carácter de Coordinadora Ejecutiva del Consejo Técnico Consultivo del Observatorio Urbano de Mérida, verifica que se tiene el quórum legal para realizar la Sesión Ordinaria convocada para el día de hoy veintiséis de abril del año dos mil veintidós. ----------
-----La arquitecta Carmen García Gómez, en su carácter de Coordinadora Ejecutiva del Consejo Técnico Consultivo del Observatorio Urbano de Mérida procede a declarar abierta la sesión---------

convocada para el día de hoy veintiséis de abril de dos mil veintidós, para la celebración de la sexta sesión ordinaria del Consejo Técnico Consultivo del Observatorio Urbano de Mérida en la administración Municipal 2021-2024, siendo las diez horas con diez minutos. ----------

-----Continuando con el desahogo de los puntos se pasa al punto II, Lectura del Acta de la sesión anterior y aprobación, en su caso, misma que fue enviada a todos y cada uno de los consejeros para su conocimiento y revisión con anterioridad quienes, por unanimidad en este acto, dispensan la lectura del Acta de la sesión anterior y la aprueban, disponiendo su impresión y firma. ----------

-----En seguida se pasa al punto III, Informe de trabajo de la comisión del PMDUM y al respecto la arquitecta Carmen García Gómez, sede la palabra al D.H. Oscar Ulises Batún Lara, representante del IMDUT, quien expone el trabajo realizado por la comisión de Evaluación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano. ----------

-----El D.H. Oscar Batún menciona que, por parte del consejo del Observatorio Urbano, se recibieron 8 contribuciones por escrito, mismas que fueron discutidas por parte del comité de trabajo; los temas principales que abordaron son: 1.- Zonas primarias y su posibilidad de urbanizarse, 2.- Área de Transición Norte, 3.- Red Vial, 4.- Zonas Susceptibles a inundación, 5.- Gestión del uso del suelo, 6.- Criterios y normas, 7.- Polígonos de actuación, 8.- Congruencia con la planeación estatal y federal, 9.- Enfoque de implementación del nivel estratégico e instrumental, 10.- Actualización cartográfica y de datos, 11.- Disposiciones de espacio público, áreas verdes y espacios recreativos, 12.- Delimitación y políticas de zonas patrimoniales y por último 13.- Coordinación metropolitana, reiterando que las principales aportaciones y observaciones están en criterios y normas en donde se despliegan una serie de planteamientos en torno al uso de suelo, densidades, derechos de vía, simplificación normativa, etc. ----------

-----A partir de esto, se estructuró en temas para comunicarlo de una mejor manera exponiendo como primer punto el tema de Zonificación, cuyas propuestas o planteamientos principales son: 1.- No permitir bajo ninguna excepción desarrollos inmobiliarios en zona 3 y 4, 2.- Eliminar el Área de Transición Norte, ya que esta reduce la densidad máxima permitida (ATN en zona 2) y aumenta la densidad máxima permitida (ATN en zona 3), 3.- Necesidad de incorporar una red vial estratégica proyectada a futuro principalmente en zona 2, 4.- Avanzar hacia un siguiente nivel de Sub-zonificación y/o lineamientos normativos para la gestión urbana en zonas susceptibles a la inundación reconocidas en el mismo PMDUM, y una Sub-zonificación y/o lineamientos de liberación gradual del suelo urbanizable en función de estudios de requerimiento de suelo urbano y vivienda, 5.- Incorporar zonificación secundaria bajo enfoque estratégico en Zona 1, Zona 2 y Centros de Población. ----------

-----Como segundo punto el tema se centra en la Planeación del Uso de Suelo como directriz de la gestión. El D.H. Oscar Batún menciona que, esta sigue desarrollándose en función de las vialidades, y sugieren avanzar hacia un paradigma diferente, que sirva para consolidar subcentros urbanos, garantizar la proximidad a servicios, equipamientos, espacio público, etc y que la gestión no sea solo la respuesta a un trámite ciudadano, si no que haya una planeación estratégica funcional. También comenta la importancia de aterrizar a algunas acciones de infraestructura, equipamientos y servicios que ya estén programadas en el PMDU, ya que se habla de zonas de consolidación, densificación, y crecimiento, a este punto se suma el Arq. Ricardo Combaluzier quien menciona la importancia de que el nivel instrumental tenga una programación de acciones específicas de infraestructura e inversiones públicas, para reforzar el camino hacia los objetivos que se tienen y no hacer compleja la gestión, ya que los resultados al final son contrarios a los objetivos planteados en el PMDU. ----------

-----El D.H. Oscar Batún, retoma la palabra y refiere como tercer punto el enfoque de implementación que debería tener el nivel estratégico e instrumental donde se plantean una serie de acciones, las cuales están orientadas más como objetivos y no responden a preguntas de cómo o dónde desde una perspectiva de programación, por lo que comenta que se puede tomar como referencia los lineamientos simplificados de SEDATU donde se establece la determinación de una cartera de proyectos, programas e instrumentos y empezar a aterrizar una serie de planteamientos sobre qué es lo que se necesita en el territorio como soporte de la política que se está planteando. Otra recomendación es fortalecer este enfoque de implementación en los diferentes rubros que se han planteado. ----------

-----Como cuarto punto El D.H. Oscar Batún habla sobre los polígonos de actuación, que si bien para algunos resulta interesante porque son polígonos que tienen dentro de sus límites dinámicas desde el desarrollo urbano, los planteamientos que hace el PMDU no tiene una vinculación normativa ni estratégica, si no que se ha quedado en intencionalidades, por lo que se recomienda

fortalecer estos criterios normativos y estratégicos a través de densidades y compatibilidades específicas, criterios y normas específicos, programación de acciones, etc., sobre todo reconocer que para cada polígono debe haber objetivos específicos y congruentes con las disposiciones del PMDU. ----------

-----Como quinto punto, criterios y normas, el D.H. Oscar Batún, menciona que actualmente se sigue engrosando la normatividad y el listado de estudios que se le solicitan al ciudadano, imponiendo de manera general todo tipo de estudios cuando éstos únicamente se deben realizar en proyectos específicos que no estén contemplados o que sobrepasen las características determinadas en el PMDUM, por lo que se propone la simplificación normativa y administrativa, principalmente en Zona 1, Zona 2 y Centros de Población. ----------

Como planteamientos concretos menciona: ----------

*Programar a corto plazo la elaboración del Atlas Municipal de Riesgos y así evitar solicitar estudios de riesgo o eliminar el requerimiento general del Estudio Hidrometereológico y acotarlo a casos puntuales para lo que se requiere mayor especificidad en los criterios para el manejo del Anexo D-13 “Susceptibilidad a Inundación”. ----------

*Eliminar la “Constancia de habitabilidad” que no corresponde a este instrumento y entorpece el objetivo de Mejora Regulatoria. ----------

*Eliminar estudios de “Densificación” basado en la Guía CONAVI (es competencia de las autoridades determinar las áreas sujetas a densificación). ----------

*Acotar los requerimientos de factibilidades y estudios únicamente para proyectos cuyas características no estén contempladas o rebasen lo establecido en el PMDUM. ----------

*Simplificar trámites de acuerdo a las políticas de mejora regulatoria para evitar tiempos y costos que solo inhiben el desarrollo y de manera particular encarecen la vivienda. ----------

*Revisar congruencia o diferenciación con otros instrumentos normativos, incorporando en el PMDU los lineamientos normativos que competen a este tipo de instrumento, evitando así invadir atribuciones. Ejemplo: Muros y azoteas verdes en Reglamento de Construcciones y PMDUM (objeto del primero). ----------

-----Una vez expuestos estos puntos, el Arq. Ricardo Combaluzier comenta que, si el PMDU plantea que la zona 1 es para promover la ocupación de vacíos urbanos, densificar, consolidar, etc., se deberían revisar los criterios que afectan directamente esos objetivos que además ya vienen de un diagnóstico previo. ----------

-----Dentro del quinto punto de criterios y normas el D.H. Oscar Batún menciona el tema de criterios según impactos donde actualmente el PMDUM declara criterios básicos y complementarios para evaluar los usos y giros según Nivel de Impacto (escala, movilidad, operación, concentración, especialización y administración), sin embargo, la implementación del criterio SUS, cancela la validez de los otros criterios, resultando contradictorio, ya que, el impacto no necesariamente se da por los m2 de construcción, a esto se suman comentarios del Arq. Ricardo Combaluzier, Dra. Susana Pérez y Arq. Leticia Torres quienes refieren que no solo metros cuadrados construidos deberían determinar el nivel de impacto si no otras condicionantes como ruido, circulación de vehículos pesados, afluencia de gente, etc. ----------

Por lo que proponen: ----------

*Eliminar el criterio de SUS en la Tabla 10 del Nivel Normativo y en general, como variable para determinar el NIVEL DE IMPACTO. ----------

*Eliminar el Anexo N-02 “Listado de Usos y Giros según Nivel de Impacto” o agregar columnas adicionales para justificar la clasificación del nivel de impacto con fundamento en la propia Tabla 10 del Nivel Normativo del PMDUM. ----------

*No incluir en este anexo las clasificaciones del uso habitacional, ya que, el uso habitacional no debería ser condicionado en las zonas donde lo permita el PMDU (Zona 1, Zona 2 y Centros de Población), siendo que uno de los enfoques que debería aplicar, es el impacto de otros usos respecto al uso habitacional, para evitar conflictos por localización, y no viceversa. ----------

-----Abordando siempre el punto quinto de criterios y normas el D.H. Oscar Batún toca el tema de densidades y predios donde menciona que han identificado áreas de oportunidad para realizar ajustes a la Tabla 7. Densidades y Ocupación respecto a la versión 2017, dicho esto toma la palabra la Licda. Aura Loza quien menciona que el lote mínimo en Zona 1, Zona 2 y Centros de Población debería ser de 7 m (frente) y 133 m2 (superficie) e incorporar nuevamente frentes y superficies mínimas en vialidades conservando la propuesta 2017. ----------

-----El D.H. Oscar Batún menciona que se deberían eliminar términos que forman parte del área libre que deja el COS ya que corresponden a Reglamento de Construcción o incorporar el termino de Coeficiente de Uso de Suelo, así como tener claridad de disposiciones aplicables a la Zona de

Monumentos Históricos y eliminar el Área de Transición Norte ya que genera incongruencias respecto a la zona 2 y 3 en la que ésta se encuentra. ----------

-----Como siguiente tema, el D.H. Oscar Batún habla sobre criterios y normas en zonas patrimoniales, haciendo referencia a que estas ocupan más del 20% de la Zona 1 y gran parte de la superficie de los Centros de Población (comisarías y subcomisarías); sus declaratorias son generales y su reglamento no es aplicable a todas las zonas que lo conforman, por lo que en este sentido, en el PMDU falta claridad y especificidad sobre los criterios y normas aplicables a las Zona de Monumentos Históricos y las Zonas de Patrimonio Cultural, respecto a las disposiciones aplicables para el "Centro Urbano", la Zona 1 y los Centros de Población, que permitan armonizar densificación, promoción del uso habitacional, diversidad de usos y conservación patrimonial (intencionalidades declaradas en el mismo Programa), a esto se suma el arquitecto Joaquín Cauich en donde menciona que hay que hacer una revisión en los límites definidos para las zonas de monumentos, ya que en cada publicación o modificación del PMDU estos se modifican ya sea quitando o agregando manzanas y no coinciden con la declaratoria del INAH. ----------

-----Por último, siempre del apartado de Criterios y Normas, el D.H. Oscar Batún, menciona que es necesario: ----------

*Definir el alcance de la zonificación del PMDUM y diferenciar claramente los lineamientos vinculados a la zonificación primaria respecto a los de la zonificación secundaria (o la aproximación realizada). ----------

*Evitar duplicidad o invasión de competencias respecto a otros instrumentos normativos, el PMDUM debería establecer los usos y acciones urbanísticas permitidas o no, así como los lineamientos para ordenar su localización respecto al contexto y otros usos, además de establecer pautas generales para el aprovechamiento y utilización del suelo (densidades, COS, etc.), siendo los detalles de la configuración espacial al interior del predio a nivel de proyecto arquitectónico materia de los reglamentos de construcciones u otros. ----------

*Realizar una revisión sobre las zonas y vialidades donde se permite vivienda unifamiliar y multifamiliar, estableciendo condiciones más favorables para su localización en congruencia con los objetivos de densificación y el derecho a una vivienda adecuada. ----------

*Agregar calles RAN (S/N) como caminos rurales y vincular a la planeación de la red vial priorizando la conectividad y movilidad en las zonas de crecimiento. ----------

*Tener claridad sobre el concepto CONJUNTO URBANO y sus disposiciones para evitar su conceptualización o interpretación como ASENTAMIENTO HUMANO o CENTRO DE POBLACIÓN. ---

*Replantearse el rol de los Estudios de Impacto Vial (EIV) y su eventual reemplazo por los Estudios de Impacto a la Movilidad (EIM), ya reconocidos en la Ley General Movilidad y Seguridad Vial.

*Especificar las diferencias de las restricciones entre antena de telecomunicación y torre de telecomunicación y, ----------

*Definir transitorios por nuevos límites. ----------

-----A este último punto se suma el Arq. Edgardo Bolio y menciona que se vislumbrará como se hará esta incorporación para los futuros cambios, tanto para rectificación del límite municipal como para los cambios que actualmente se están haciendo en el Programa de Manejo de la Zona de Conservación Ecológica Cuxtal y ser integrados al Programa sin tener que hacer todo un proceso para una nueva modificación. ----------

-----Como sexto punto: Congruencia con la Planeación Estatal y Federal, el D.H. Oscar Batún, menciona que se deben considerar directrices establecidas en los planes y programas a nivel federal y estatal a través de metas, objetivos, estrategias, líneas de acción y/o lineamientos, también garantizar que los ajustes o incorporaciones a la zonificación o su equivalente, no contravenga los criterios para las áreas urbanizadas, áreas urbanizables y áreas no urbanizables. ----------

-----Entre otros temas a considerar, el D.H. Oscar Batún, menciona que debe hacerse una revisión en la cartografía ya que han identificado algunas inconsistencias o errores en la simbología, también que es necesarios contar con datos actualizados e información oficial, principalmente el Censo de Población y Vivienda (INEGI, 2020). Considerar las disposiciones normativas y específicas para garantizar el aumento, consolidación y preservación de espacios públicos, áreas verdes y espacios recreativos, en alineación a lo establecido en la LGAHOTDU, evitando dejar dicha función a las áreas de destino en desarrollos inmobiliarios y las acciones de promotores en nuevos y por último revisar la terminología para simplificar y evitar confusiones. ----------

-----Finalizando el D.H. Oscar Batún, menciona los siguientes pasos o compromisos establecidos por los consejeros, siendo estos la organización para integración y entrega del INFORME FINAL al IMPLAN con fecha límite el 29 de abril de 2022, que incluirá como anexos una matriz excel de análisis de contribuciones y documentos con aportaciones individuales. ----------

-----Pasando al punto VI del orden del día, asuntos generales, la arquitecta Carmen García felicita al equipo de trabajo por su colaboración y por la presentación expuesta, así mismo menciona que es necesario una siguiente sesión para determinar como va a operar el Observatorio y cual será la ruta de trabajo de las comisiones, ir pensando en una personalidad, un logotipo, membrete, presentación, etc., ir formalizando la figura del observatorio. ----------

-----A este punto se suma el Arq. Edgardo Bolio, explicando la nueva dinámica de trabajo que se tiene ahora en el observatorio, mencionando que existe un acuerdo de creación por parte de Cabildo desde el 2018 que le da una personalizada propia, el IMPLAN es el apoyo técnico y le interesa que el Observatorio tenga su propia agenda de trabajo y vea en el IMPLAN un apoyo y no dependa de este para las actividades que tengan que realizar, teniendo así su propia presencia y reconociéndose a cada una de las instituciones representadas en este consejo, finalizada reiterando el apoyo del IMPLAN al Observatorio para las actividades que tengan que desarrollarse.

-----No habiendo comentario alguno y siendo agotados todos los puntos se procede al Cierre de esta Sexta Sesión Ordinaria del Consejo Técnico Consultivo del Observatorio Urbano de Mérida, de la administración municipal 2021-2024, declarando en este momento, la Doctora Carmen García Gómez en su carácter de Coordinadora Ejecutiva, clausurada la sesión convocada para el día de hoy veintiséis de abril de dos mil veintidós y válidos los acuerdos tomados en la misma, siendo las once horas con veinticinco minutos. ----------

Arquitecta Carmen García Gómez
Dra., Profesora Investigadora de la Facultad de Ciencias Antropológicas de la Universidad Autónoma de Yucatán y Coordinadora Ejecutiva del Consejo Técnico Consultivo del Observatorio Urbano de Mérida

Arquitecto Edgardo Bolio Arceo
Director del Instituto Municipal de Planeación de Mérida y Coordinador Técnico del Consejo Técnico Consultivo del Observatorio Urbano de Mérida

D.H. Oscar Ulises Batún Lara
en representación del Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial (IMDUT

Arquitecto Ricardo Combaluzier Medina,
en representación de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI)

Ingeniero Carlos Cab Pacheco,
en representación del Colegio de Ingenieros Civiles de Yucatán, A. C.

Arquitecto Joaquín Cauich Pool
en representación del Patronato para la Preservación del Centro Histórico de la Ciudad de Mérida, Yucatán, A. C.

Arquitecta Leticia Torres Mesías,
en representación de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Modelo.

LARN Alejandra Bolio Rojas, Mtra.,
Directora de la Unidad de Desarrollo Sustentable.

Maestra Aura Loza Álvarez,
Titular de la Dirección de Catastro de Mérida.

Ingeniero Manlio Torres López,
Presidente del Colegio de Valuadores Profesionales de Yucatán (COVAYUC).

Ingeniero Alonso Vargas Rosado,
Presidente de la Federación de Colegios de Profesionales de Yucatán, A.C. (FEDECOL).

Licenciado Jose Luis Antonio Sauma Castro,
en representación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).

Arquitecto Álvaro Buenfil Ovando,
en representación de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Yucatán.

Arquitecta Seidy Acosta Ibarra,
en representación de la Dirección de Desarrollo Urbano de Mérida.

Ingeniero Luis Novelo Castro,
en representación de la Universidad Anáhuac Mayab.

Dra. Susana Pérez Medina,
en representación del CINVESTAV, departamento de Ecología Humana.

Teresa Cervera Tun,
en representación de la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SDS).