RESUMEN EJECUTIVO

TAJUU

PROMOVENTE: RODRIGO RAUL HOIL ESCALANTE



CAPÍTULO 1: DATOS DEL PROYECTO

I. DATOS GENERALES DEL PROYECTO, DEL PROMOVENTE Y DEL RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

DATOS GENERALES DEL PROYECTO

Nombre del proyecto.

TAJUU

Localización

Tablaje 7229 de la localidad y municipio de Dzilam de Bravo del estado de Yucatán.

Tiempo de vida útil del proyecto.

Se espera que, con el mantenimiento adecuado, el proyecto tenga una vida útil aproximada de 90 años.

1.1. DATOS GENERALES DEL PROMOVENTE.

Nombre o Razón Social.

DESARROLLO INMOBILIARIO PENINSULAR RH

RFC: DIP2104266P5

Dirección del promovente para notificaciones.

- **DATOS DEL RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

Nombre o Razón Social.

Dirección del Responsable Técnico del Estudio.

CAPÍTULO 2: DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

2.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO.

2.1.1. Naturaleza del proyecto.

"TAJUU" consiste en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario privado con vocación habitacional de 2,762 lotes, ubicado en el tablaje catastral 7229 del municipio de Dzilam de Bravo, Yucatán.

Este desarrollo ha sido formulado en estricto apego a los lineamientos establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Estado de Yucatán, así como en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán. En el caso del POETY, el predio se encuentra dentro de la *UGA 021-PRES-BAC*, donde la Secretaría de Desarrollo Sustentable ha emitido una Factibilidad Urbano Ambiental favorable, con su respectiva prórroga, reconociendo la compatibilidad del uso propuesto. A su vez, dentro del POETCY, el predio se localiza en la UGA *DZI11-SEL_C3*, la cual contempla dentro de sus usos compatibles el desarrollo de proyectos inmobiliarios, condición que se encuentra plenamente alineada con las características y vocación del proyecto.

Cabe destacar que la interpretación normativa que rige este tipo de evaluaciones debe realizarse conforme al artículo 14 de la Constitución

Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual establece que las autoridades deben resolver exclusivamente con base en la ley aplicable, su adecuada interpretación o, en su caso, en los principios generales del derecho. Entre estos principios destaca el de especialidad, que determina que, en caso de existir dos normas potencialmente aplicables, debe prevalecer aquella que se encuentra diseñada de manera específica para regular el caso concreto. En la situación que nos ocupa, *la normativa especializada para el ámbito costero corresponde al POETCY, cuya aplicación resulta prioritaria frente a otros instrumentos de carácter general.*

En relación con las consideraciones ambientales, se implementarán métodos constructivos que prioricen la conservación de los elementos naturales del predio, interviniendo únicamente las superficies indispensables para la ejecución del proyecto y evitando la remoción innecesaria de vegetación. Además, aunque el predio se encuentra dentro de la zona costera del estado, no colinda directamente con la línea de costa, lo cual garantiza que las actividades del proyecto no afectarán los sistemas dunares ni la vegetación característica de estos ecosistemas.

En conjunto, todos estos elementos demuestran que el proyecto "TAJUU" se encuentra plenamente alineado con la normativa ambiental vigente, cumple con los criterios de compatibilidad establecidos tanto en el POETY como en el POETCY, se sostiene en el principio constitucional de especialidad y adopta prácticas de construcción responsables orientadas a minimizar los impactos ambientales potenciales.

En la siguiente tabla se presentan las coordenadas del predio sobre las que se llevará a cabo el proyecto:

Ubicación física del proyecto y planos de localización.

El proyecto **“TAJUU"** se encuentra en la localidad y municipio de Dzilam de Bravo, Yucatán, en el tablaje catastral 7229.



Ubicación del proyecto.

Coordenadas del polígono.

CUADROS DE COORDENADAS : AREA DE TERRENO GENERAL

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,363,990.67901	303,187.74619
1	2	N 06°33'00.71" E	406.876	2	2,364,394.89952	303,234.16007
2	3	S 83°42'21.32" E	311.223	3	2,364,360.77969	303,543.50677
3	4	N 06°18'21.47" E	0.436	4	2,364,361.21333	303,543.55469
4	5	S 83°44'18.41" E	2,118.315	5	2,364,130.17444	305,649.23219
5	6	S 06°23'23.88" W	407.306	6	2,363,725.39880	305,603.90110
6	7	S 05°39'29.26" W	415.091	7	2,363,312.33018	305,562.97622
7	8	N 83°17'33.36" W	404.699	8	2,363,359.59862	305,161.04711
8	9	N 06°31'36.08" E	408.334	9	2,363,765.28661	305,207.46086
9	1	N 83°37'56.49" W	2,032.252	1	2,363,990.67901	303,187.74619
SUPERFICIE = 1,159,191.31 m2						

Dimensiones del proyecto.

El proyecto planea la utilización de una superficie total de 1,159,191.31 metros cuadrados, dentro del cual se plantea 2762 lotes, áreas de conservación y vialidad.

Cuadro de superficies

LOTES:2762	SUPERFICIES	
SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO	1,159,191.31 M2	100%
USO HABITACIONAL	637,055.03 M2	54.96%
AREA DE CONSERVACION	278,194.22 M2	24.00%
VIALIDADES	241,443.81 M2	20.83%
AREA DE PTAR	2,498.25 M2	0.22%

El terreno total propuesto para la ubicación de la lotificación cuenta con un total de 1,159,191.31 m^2, de los cuales, se toman en cuenta una zona de conservación del 24%, así mismo cuenta con vialidades internas de 241,443.81 m^2, y la huella a impactar por área vendible será de un total de 637,055.03 m^2.

CAPÍTULO 3: VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS

2. VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA AMBIENTAL, Y EN SU CASO, CON LA REGULACIÓN DEL USO DE SUELO.

El siguiente capítulo busca vincular el proyecto **"TAJUU"** con los ordenamientos, legislaciones, normas, programas y regulaciones correspondientes tanto a la zona sobre la que se encuentra, como para con sus objetivos y características. El principal objetivo de este proyecto es ofrecer oportunidad de vivienda para la región, por lo cual se procurará que sea una obra de alta calidad y que mantenga la sustentabilidad del medio ambiente.

El proyecto **“TAJUU"** se ubicará en el tablaje catastral 7229 del municipio de Dzilam de Bravo, Yucatán, zona que se encuentra regulada, tanto por el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY) situándose en la **UGA 021-PRES-BAC**, como por el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY) dentro de la **UGA DZI11-SEL_C3.**

Estos programas son instrumentos de política ambiental diseñados con el objetivo de regular o inducir el uso de suelo, así como de las actividades económicas en el Estado. Lo anterior a fin de proteger el medio ambiente, preservar y aprovecharlo de manera sustentable. Se considera que este instrumento es el más adecuado para armonizar las actividades humanas y el medio ambiente, preservar y aprovecharlo de manera sustentable; asegurando la sustentabilidad a corto, mediano y largo plazo.

Entre las directrices que marcan los diferentes instrumentos normativos y de planeación, se establece que el desarrollo urbano es un proceso de adecuación y ordenamiento del territorio, que debe contribuir a la calidad de vida de los habitantes y que encierra un sistema complejo de aspectos relevantes de la vida económica y social bajo unidades de convivencia.

Es de suma importancia destacar que, tal y como lo ha reconocido la Secretaría de Desarrollo Sustentable en razón de la emisión de la factibilidad urbano ambiental en comento; en el marco jurídico mexicano, el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece de manera clara que los juicios y procedimientos legales deben resolverse conforme a la ley, su correcta interpretación o, en su defecto, con base en los principios generales del derecho. Este principio es una pieza clave del sistema de justicia en el país, pues garantiza que las decisiones de las

autoridades se fundamenten en normas preexistentes, brindando certeza y seguridad jurídica a las partes involucradas.

Dentro de estos principios generales, destaca el de especialidad, el cual establece que, en caso de conflicto entre una norma general y una específica, debe prevalecer la segunda. Este criterio es esencial para resolver contradicciones normativas, ya que permite determinar qué disposición debe aplicarse cuando dos regulaciones parecen entrar en conflicto.La aplicación del principio de especialidad implica que, cuando existan normas que puedan interpretarse como contradictorias, se debe dar prioridad a la norma especial, ya que está diseñada para abordar situaciones particulares con mayor precisión. De esta manera, se asegura que las disposiciones creadas para regular aspectos específicos sean las que rijan, al estar mejor adaptadas a las circunstancias concretas de cada caso.

En ese sentido, en el asunto que nos ocupa, al existir discrepancias entre estos planes y programas aplicables sobre la compatibilidad del uso con el polígono que nos atañe para el desarrollo denominado **"TAJUU"**, debe aplicarse, conforme al artículo 14 constitucional, la normativa específica que rige el caso en concreto, siendo esta el POETCY. Este argumento se refuerza con lo señalado en el numeral 1 del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán:

> *"Artículo 1. El Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán, en adelante programa de ordenamiento ecológico, es un instrumento jurídico de planeación, basado en información técnica y científica, que determina esquemas de regulación de la ocupación territorial que maximice el consenso entre los actores sociales y minimice el conflicto sobre el uso de suelo.".*

En este contexto, y de acuerdo con el dictamen emitido por este Instituto, *el proyecto inmobiliario es un USO COMPATIBLE y por ende cumple con lo estipulado en el POETCY, que es la norma específica aplicable*.

- ***Programa de Ordenamiento Ecológico del Estado de Yucatán (POETY)***

Puesto que el proyecto se llevará a cabo dentro del Estado, es necesario seguir la normativa dictaminada en el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial correspondiente, con el objetivo de mantener el orden que se le haya asignado al territorio y, de esta manera, reducir el impacto ambiental potencial a la entidad. Dentro de este programa se encuentran los lineamientos de regulación de uso de suelo, aprovechamiento de suelo y recursos, actividades productivas compatibles e incompatibles, entre otros lineamientos.

El POETY, considera dentro de sus lineamientos, aspectos ambientales, sociales y económicos, así como la opinión pública para definir la zonificación del Estado, así como su uso más apropiado. Dicha zonificación dio como resultado la creación de Unidades de Gestión Ambiental (UGA' s) en las cuales se dividió el territorio del Estado.

Tomando esto en cuenta, el proyecto **"TAJUU"** se encuentra dentro de la **UGA 021-PRES-BAC.** A continuación, se presentan los usos predominantes, compatibles, condicionados e incompatibles, así como su relación con el proyecto que se presenta. Igualmente, se presentan las políticas y criterios que le aplican al proyecto.

Usos y compatibilidad UGA 021-PRES-BAC.

UGA	**USOS**
UGA 021-PRES-BAC	**<u>Compatible</u>** 5. Apicultura.
	<u>Condicionado</u>

	7. Energía eólica. 12. Milpa maya. 19. Turismo de naturaleza.
	<u>Incompatible</u> 1.Acuacultura de agua dulce. 2.Acuacultura salobre. 3. Apicultura tecnificada. 4. Agricultura extensiva. 6. Asentamientos humanos. 8. Energía fotovoltáica. 9. Forestal. 10. Industrial. 11. Infraestructura. 13. Minería no metálica. 14. Pecuario bovino. 15. Pecuario avícola. 16. Pecuario porcino. 17. Pesca. 18. Turismo convencional. 20. Turismo de sol y playa.

- ***Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán.***

El Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY) es un instrumento de política ambiental diseñado con el objetivo de regular o inducir el uso de suelo, así como las actividades

económicas en el Territorio Costero del Estado. Lo anterior, a fin de proteger el medio ambiente, preservarlo y aprovecharlo de manera sustentable. Se considera que este instrumento es el más adecuado para armonizar las actividades humanas y el medio ambiente, asegurando la sustentabilidad del territorio a corto, mediano y largo plazo.

El predio sobre el cual se desarrollará el proyecto se encuentra ubicado dentro de la UGA: **DZI11-SEL_C3.** A continuación, se presentan las diferentes actividades y usos de suelo presentes, compatibles e incompatibles de dicha UGA.

UGA	Usos	Compatibilidad
UGA DZI11-SEL_C3	Actuales: • 2,3,8,11,16,2 5	El proyecto que se plantea en el presente documento comprende la construcción y operación de un Desarrollo Inmobiliario tomándose compatible el uso No. 25. *Desarrollos inmobiliarios.*
	Compatible: • 1,2,3,4,6,7,8,11,16,20,21,22,23,25,2 8, 29	
	Incompatible: • 5,9,10,12,13,14,15,17 ,18,19,24,26,2 7	

CAPÍTULO 4:

N4. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA AMBIENTAL Y SEÑALAMIENTO DE LA PROBLEMÁTICA AMBIENTAL DETECTADA EN EL ÁREA DEL PROYECTO.

4.1 Delimitación del proyecto

4.1.1 Delimitación y justificación del Sistema Ambiental (SA) del proyecto

El Sistema Ambiental (SA) del proyecto fue delimitado de acuerdo con lo establecido por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). La cual establece que el SA se delimita como una unidad territorial cuyos componentes bióticos y abióticos serán afectados de manera directa e indirecta, por las actividades del proyecto, en términos del enlace máximo de los impactos ambientales significativos sobre el medio ambiente (SEMARNAT, 2019a). Quedando delimitado hacia el sur por el anillo de cenotes y hacia el norte por la zona prioritaria Dzilam-Ría Lagartos-Yum Balam. Además, se engloban las Unidades de Gestión Ambiental UGA021-PRES-BAC y UGA DZI11-SEL_C3, y la zona prioritaria Petenes-Ría Celestún (**Fig. 1**). A continuación, se describen brevemente los componentes del sistema ambiental.

CAPÍTULO 5:

5. IDENTIFICACIÓN, DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.

En el siguiente capítulo, se identifican, caracterizan y clasifican los efectos e impactos potenciales que el proyecto **"TAJUU"** causará durante sus diferentes etapas sobre el medio ambiente.

Es importante mencionar que a la par con el desarrollo de estas etapas, se aplicarán diferentes medidas de prevención y mitigación para dichos impactos; las cuales serán total y completa responsabilidad del promovente.

6. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES.

En este capítulo se darán a conocer el diseño y el programa de ejecución o aplicación de las medidas, acciones y políticas a seguir para prevenir, eliminar, reducir y compensar los impactos adversos que el proyecto **"TAJUU"** pueda tener en la etapa de desarrollo.

Se presentarán medidas preventivas o protectoras para evitar o minimizar los impactos que pueda conllevar el desarrollo del proyecto, antes de que se lleguen a producir.

Las medidas mitigadoras por otro lado son aquellas que se utilizarán para subsanar los daños que inevitablemente se ocasionarán durante todas las etapas del desarrollo del proyecto, de manera que sea posible concretar las acciones sobre las causas que las han originado.

El conjunto de las medidas mencionadas en el presente capítulo se deberá poner en práctica en todas las fases del proyecto, es decir, preparación, ia y evaluación de que dichas medidas se están llevando a cabo.

7. PRONÓSTICOS AMBIENTALES Y, EN SU CASO, EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS.

En este apartado se realiza una proyección de los posibles los resultados de las medidas preventivas y de mitigación presentadas en el capítulo anterior;

esto, considerando la dinámica ambiental resultante de los impactos ambientales residuales, los mecanismos de autorregulación y la estabilización de los ecosistemas.

Describiremos las condiciones actuales del sitio, las actividades que se pretenden realizar y se comparan con la proyección de los resultados de las medidas correctivas y de mitigación.

7.1 CONCLUSIONES.

Una vez analizada toda la información recopilada y evaluada a lo largo de este documento sobre el proyecto **"TAJUU"** se concluye lo siguiente:

Al hacer el análisis de la legislación aplicable para el desarrollo del proyecto en la zona, podemos observar que no se contrapone con alguno de los programas de ordenamientos que tienen competencia en la región, además que durante las etapas del proyecto se procurará cumplir con cada una de las Normas Oficiales Mexicanas, decretos y reglas administrativas aplicables y que han sido mencionadas en el documento.

El proyecto **"TAJUU"** no requerirá de extracción de materiales, ya que todos aquellos que serán utilizados serán transportados del exterior del sitio del proyecto, por lo tanto, no habrá perforación del suelo en el polígono. Aunado a eso **"TAJUU"** contará con los servicios necesarios para su auto sustentabilidad, además de colindar con acceso directo desde una vialidad principal.

Por otro lado, y si bien, como se desprende de capítulos anteriores, el proyecto significará impactos negativos en el medio ambiente, también lo es que se han propuesto las medidas de prevención y mitigación necesarias para poder contrarrestar dichas posibles afectaciones.

El generar un desarrollo socioeconómico sustentable, es un impacto positivo para este proyecto; **"TAJUU"** para esto es necesario integrar la información socioeconómica de las comunidades locales y la conservación de la riqueza ecológica con el fin de llegar a la sustentabilidad. Esto con el fin de ayudar a la conservación del medio ambiente y contribuir en la economía y el desarrollo de las poblaciones locales cercanas al proyecto, el cual se puede aprovechar de manera sustentable la vocación y el potencial de los recursos naturales y su capacidad para transformarse en oferta turística productiva, creando servicios y destinos competitivos, brindando empleo, desarrollo y bienestar para los individuos de las comunidades receptoras urbanas, rurales o costeras, así como para las empresas sociales y privadas.

Resumiendo, todos los capítulos anteriores, se encuentra que el generar un desarrollo socioeconómico sustentable, es un impacto positivo para este proyecto; **"TAJUU"** es ambientalmente viable, cumpliendo con los criterios de regulación ecológica, restricciones y normas oficiales aplicables para la región.

8 IDENTIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS METODOLÓGICOS Y ELEMENTOS TÉCNICOS QUE SUSTENTAN LA INFORMACIÓN SEÑALADA EN LAS FRACCIONES ANTERIORES.

8.1 FORMATOS DE PRESENTACIÓN.

Se entrega un ejemplar de la Manifestación de Impacto Ambiental. Así mismo, como ANEXO 1, se entrega todo el estudio grabado en memoria magnética en 3 memorias USB, incluyendo imágenes, planos e información en formato PDF. Se anexa:

- **Cedula del responsable**

- **Documentación legal**
- **Planos**
- **FUA**
- **PIMR**
- **Resumen del manifiesto**