NATURA DZUICHE

DIEGO SABIDO FUENTE

2025

CAPÍTULO I

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

1.1. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

1.1.1. Nombre del proyecto.

NATURA DZUICHE

1.1.2. Ubicación del proyecto

1.1.2.1. Calle y número o bien nombre del lugar y/o rasgo geográfico de referencia en caso de carecer de dirección postal.

Fracción 3 del Tablaje DZUICHÉ

1.1.2.2. Población, Municipio y Entidad Federativa

Telchac Puerto, Telchac Puerto, Yucatán.

1.1.3. Tiempo de vida útil del proyecto.

Aproximadamente 90 años, con el correcto mantenimiento.

1.2. DATOS GENERALES DEL PROMOVENTE.

1.2.1. Nombre o Razón Social.

Diego Sabido Fuente

1.2.2. RFC y CURP del promovente.

1.2.3. Dirección del promovente o de su representante legal para recibir u oír notificaciones.

1.3 DATOS DEL RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

1.3.1 Nombre o Razón Social.

1.1.1. CURP.

1.1.2. Cédula del Responsable Técnico del Estudio.

1.1.3. Dirección del Responsable Técnico del Estudio.

CAPÍTULO II

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

2.1. INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO.

2.1.1. Naturaleza del proyecto.

El proyecto **"NATURA DZUICHE"** implica, en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario tipo privado habitacional en la fracción 3 del tablaje catastral DZUICHE de la población y municipio de Telchac Puerto, Yucatán, donde se plantea la instalación de 1,649 lotes vendibles.



Imagen. Ubicación del proyecto.

El proyecto se desarrollará en apego a los lineamientos establecidos tanto en el Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Estado de Yucatán (POETY) como en el Programa de Ordenamiento del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY). El predio se localiza dentro de la **UGA021-PRES-BAC** del POETY, y la Secretaría de Desarrollo Sustentable determinó la FACTIBILIDAD del proyecto mediante la emisión de la Factibilidad Urbano Ambiental correspondiente, junto con su prórroga, los cuales se anexan. Adicionalmente, el sitio forma parte de la **UGA-TEL11-SEL_C3** del POETCY, unidad donde los desarrollos inmobiliarios están considerados usos compatibles.

En la siguiente imagen se observa la ubicación geográfica del predio dentro del municipio de Telchac Puerto, lo cual facilita la visualización del entorno inmediato.



Imagen. Ubicación del proyecto.

Posteriormente, se presentan las coordenadas correspondientes al polígono definido como área de conservación, el cual forma parte integral de la planeación ambiental del proyecto.

Las coordenadas que se muestran a continuación permiten identificar con precisión los límites del predio donde se desarrollará el proyecto.

COORDENADAS POLÍGONO COMPLETO

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,359,337.5801	266,596.9503
1	2	N 06°31'43.31" E	1,052.65	2	2,360,383.4069	266,716.6379
2	3	N 82°56'01.44" E	1,417.83	3	2,360,557.8240	268,123.6961
3	4	N 06°25'28.24" E	49.36	4	2,360,606.8777	268,129.2196
4	5	S 87°35'32.27" W	1,449.12	5	2,360,546.0001	266,681.3770
5	6	S 68°43'46.88" W	414.29	6	2,360,395.7070	266,295.3041
6	7	S 06°31'43.31" W	1,017.00	7	2,359,385.3022	266,179.6703
7	1	S 83°28'32.63" E	420.00	1	2,359,337.5801	266,596.9503
SUPERFICIE = 621,470.31 m2						

Imagen. Coordenadas del proyecto.

COORDENADAS ÁREA DE CONSERVACIÓN

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,360,557.8240	268,123.6961
1	2	N 06°25'28.24" E	49.36	2	2,360,606.8777	268,129.2196
2	3	S 87°35'32.27" W	1,449.12	3	2,360,546.0001	266,681.3770
3	4	S 68°43'46.88" W	414.29	4	2,360,395.7070	266,295.3041
4	5	S 06°31'43.31" W	707.95	5	2,359,692.3454	266,214.8093
5	6	S 84°44'07.72" E	27.01	6	2,359,689.8674	266,241.7019
6	7	N 06°31'43.31" E	707.36	7	2,360,392.6371	266,322.1290
7	8	S 83°21'36.12" E	393.00	8	2,360,347.1944	266,712.4936
8	9	N 06°31'43.31" E	38.45	9	2,360,383.4069	266,716.6379
9	1	N 82°56'01.44" E	1,417.83	1	2,360,557.8240	268,123.6961
SUPERFICIE = 213,593.78 m2						

Imagen. Coordenadas del área de conservación.

La imagen siguiente muestra gráficamente el trazo del polígono destinado a conservación, permitiendo apreciar su forma y distribución dentro del predio.

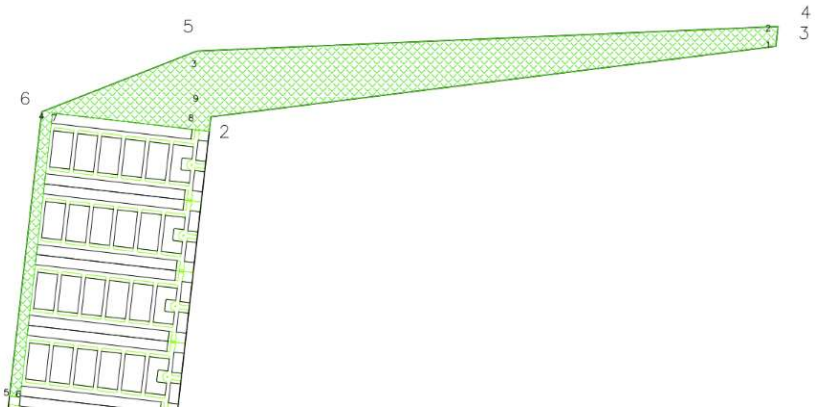


Imagen. Polígono de área de conservación

Finalmente, se incorpora el cuadro de superficies, donde se detallan las áreas que conforman el proyecto, incluyendo superficies de construcción, áreas operativas y la zona asignada a conservación.

	SUPERFICIE (m2)	PORCENTAJE (%)
SUPERFICIE TOTAL	621,470.31 m2	100 %
ÁREA VENDIBLE	272,922.39 m2	43.92 %
ÁREA VERDE	44,500.91 m2	7.16 %
ÁREA DE CONSERVACIÓN	213,593.78 m2	34.37 %
ÁREA DE VIALIDAD	90,453.23 m2	14.55 %

Imagen. Cuadro de superficies

El terreno total propuesto para la ubicación del proyecto cuenta con un total de 621,470.31 m^2, de los cuales, se toman en cuenta una zona de conservación del 34.4 % con un total de 213,593.78 m^2, un área verde con un total de 44,500.91 que

representa el 7.2%, así mismo cuenta con un área de vialidad interna de 90,453.23 m^2, y la huella a impactar dentro de este predio será de un total de 272,922.39 m^2 los cuales representa el 43.92% del terreno total con ***1,649*** lotes vendible, el proyecto anterior está tomando en cuenta causar el menor impacto ambiental posible, mediante medidas preventivas en la zona de construcción, así como de los metros cuadrados de construcción sean los menos posibles, pero habitables y cómodos para los usuarios.

CAPÍTULO III

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

El presente capítulo tiene como finalidad establecer la vinculación del proyecto **"NATURA DZUICHE"** con los distintos ordenamientos territoriales, instrumentos normativos, leyes y regulaciones aplicables a la zona donde se desarrollará, así como con los objetivos y características que lo definen. Este proyecto tiene como propósito principal generar oportunidades de vivienda para la región, procurando que su ejecución se realice bajo estándares de calidad y con un enfoque que garantice la sustentabilidad ambiental.

El proyecto se ubicará en el tablaje catastral DZUICHE, dentro del municipio de Telchac Puerto, Yucatán; área que se encuentra regulada simultáneamente por el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY), en la **UGA 021-PRES-BAC,** y por el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY), dentro de la **UGA TEL11-SEL_C3.** Ambos programas constituyen instrumentos de política ambiental cuyo objetivo es orientar y regular el uso del territorio, así como las actividades económicas que en él se desarrollan, con el fin de proteger el medio ambiente y promover un aprovechamiento sustentable de los recursos. Estos ordenamientos buscan armonizar las actividades humanas con la conservación ecológica, garantizando la sustentabilidad del territorio en el corto, mediano y largo plazo.

CAPÍTULO IV

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

Este capítulo tiene como objetivo primordial establecer la línea base ambiental, es decir, el diagnóstico del estado actual de los componentes físicos y bióticos del sitio antes de la ejecución del proyecto. A través de una descripción integral del sistema ambiental, se busca identificar no solo las condiciones preexistentes, sino también las dinámicas ecológicas funcionales, las interacciones sistémicas y las problemáticas ambientales ya presentes en el área de influencia. Este análisis permite detectar las tendencias de desarrollo, los procesos de deterioro acumulado y la sensibilidad del medio frente a nuevas intervenciones.

CAPÍTULO V

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 **"NATURA DZUICHE"** 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.

CAPÍTULO VI

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 **"NATURA DZUICHE"** 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.

CAPÍTULO VII

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.

CAPÍTULO VIII

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

7.1 FORMATOS DE PRESENTACIÓN.

Se entrega un ejemplar de la Manifestación de Impacto Ambiental en formato digital. Así mismo, como ANEXO 1 - Cedula del responsable técnico

ANEXO 2- Planos definitivos

ANEXO 3- Documentación legal

ANEXO 4- Resumen del manifiesto

ANEXO 5- Programa calendarizado

ANEXO 6- Programa de manejo de residuos