RESUMEN EJECUTIVO

COSTELLA

2025

TABLAJE CATASTRAL 2879,
TELCHAC PUEBLO, YUCATÁN

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.

COSTELLA

1.1.2. Ubicación del proyecto

El presente proyecto se llevará a cabo en el tablaje catastral 2879, perteneciente a la localidad y municipio de Telchac pueblo, con una superficie de 186,813.84 m2.

1.1.3. Tiempo de vida útil del proyecto.

Se espera que, con el mantenimiento adecuado, el proyecto tenga una vida útil aproximada de 99 años, siempre y cuando el proyecto cuente con el mantenimiento periódico adecuado.

1.2. Datos generales del promovente.

1.2.1. Nombre o Razón Social.

Sergio Martínez Sabido

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.

1.3.2. Registro Federal de Contribuyentes o CURP.

1.3.3. Cédula Profesional

1.3.4. Dirección del Responsable Técnico del Estudio.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

2.1. Naturaleza del proyecto.

El proyecto denominado **“COSTELLA"** implica la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario dentro del tablaje catastral 2879 de la localidad y municipio de Telchac Pueblo, Yucatán.

El desarrollo de este proyecto se ajustará y será compatible con los criterios establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Estado de Yucatán, y el Programa de Ordenamiento de la Zona Costera del Estado de Yucatán. El tablaje del proyecto se encuentra dentro de la **UGA 021-PRES-BAC** en el Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Estado de Yucatán (POETY), sobre esta base, el Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial (IMDUT), autoridad responsable de revisar y dictaminar los usos de suelo viables dentro del Estado, evaluó el proyecto y posteriormente emitió Factibilidad Urbano Ambiental, confirmando la compatibilidad de la iniciativa con la unidad de gestión señalada

En paralelo, el predio se encuentra dentro de la **UGA SIN05-SEL_C3** del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero de Yucatán (POETCY), la cual cuenta entre sus usos compatibles a los *desarrollos inmobiliarios*. Tomando esto en cuenta, podemos concluir que el proyecto seguirá y respetará los lineamientos establecidos en ambos Programas.

En este mismo sentido es importante mencionar que, los métodos de construcción utilizados para este proyecto procurarán la conservación de la flora y fauna existente en la región, ya que únicamente se utilizará el área del predio necesaria para llevarlo a cabo, siempre cuidando de no remover mayor vegetación que la estrictamente necesaria.

Debido a la ubicación del predio, este se encuentra dentro de la zona costera del Estado mas no cercano a la costa, por lo que los impactos ambientales que este genere no la afectarán directamente, así como a la duna y la vegetación costera.

2.1.1. Selección del sitio.

El sitio sobre el que se pretende llevar a cabo el proyecto **"COSTELLA",** se encuentra ubicado en el tablaje catastral 2879 de la localidad y municipio de Telchac Pueblo en Yucatán. En la siguiente tabla se presentan las coordenadas del predio sobre las que se llevará a cabo el proyecto:



Ubicación del proyecto.

Coordenadas del proyecto.

Cuadro de construcción			
Distancia	V	Coordenadas	
		X	Y
640.24	1	269460.439	2359652.126
278.34	2	269369.960	2359018.314
635.84	3	269093.708	2359052.349
307.42	4	269154.808	2359685.246

Ahora, para poder demostrar a esta honorable Secretaría la idoneidad del sitio, es que se tomaron en cuenta diversos factores, mencionando entre ellos:

- Las condiciones del sitio y la zona.
- El tipo, estado y condiciones de la vegetación y la fauna actual de la zona.

- Impactos en el área del sitio.
- Colindancia con vialidades de acceso.
- Aprovechamiento de las condiciones actuales del terreno.

Además, se consideraron igualmente criterios, abarcando aspectos ambientales, técnicos y socioeconómicos. De acuerdo con estos criterios, la intención es demostrar que el sitio es adecuado para la implementación exitosa del proyecto. A continuación, se detallan estos criterios

Ambientales

Con la finalidad de lograr, en la medida de lo posible la protección ambiental; se buscará implementar las determinaciones previstas en la normativa local, estatal y federal.

Si bien a lo largo del Capítulo 3 se realizará la vinculación pormenorizada con estos instrumentos jurídicos, se menciona, en relación con el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán, el cual indica que, de acuerdo con la ubicación del proyecto, éste se encuentra dentro de la **UGA 021-PRES-BAC** y el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY) en el cual se sitúa dentro de la **UGA-SIN05-SEL_C3.**

La propuesta de desarrollo se encuentra en concordancia con los instrumentos de planeación ecológica vigentes en la entidad. De acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Estado de Yucatán (POETY), el área aprovechable del proyecto se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental **UGA021-PRES-BAC,** siendo que, la autoridad Estatal competente para dictaminar los usos de suelo compatibles en el territorio estatal, el IMDUT, ha determinado la factibilidad del proyecto respecto a su ubicación, mediante la emisión del dictamen favorable de la Factibilidad Urbano Ambiental, confirmando la compatibilidad de la iniciativa con la unidad de gestión señalada.

De acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial Costero del Estado de Yucatán con **UGA SIN05-SEL_C3** (POETCY), la cual menciona entre sus

usos compatibles a los *desarrollos inmobiliarios.* Tomando esto en cuenta podemos concluir que, el proyecto seguirá y respetará los lineamientos establecidos en ambos Programas.

Técnicos

En materia de ordenación territorial, el proyecto denominado **"COSTELLA"** no contraviene disposición alguna derivada de los instrumentos de desarrollo urbano aplicables. Si bien el Municipio de Telchac Pueblo no cuenta con un Programa de Desarrollo Urbano propio formalmente publicado, ello no implica una restricción para la viabilidad territorial del proyecto, ya que su ejecución no afecta ni se contrapone con los criterios establecidos en otros ordenamientos supramunicipales vigentes para la región.

Asimismo, el entorno inmediato presenta una tendencia clara hacia la consolidación de desarrollos inmobiliarios, lo cual evidencia que los usos de suelo predominantes en la zona han transitado hacia actividades habitacionales y de servicios compatibles entre sí. En este sentido, la instalación del proyecto contribuye a fortalecer la concentración de usos e impactos en un mismo corredor, evitando la dispersión territorial y favoreciendo un crecimiento ordenado, coherente y armónico con la dinámica actual del área.

En cuanto a la metodología de construcción, se señala que, aunque se necesitará transportar materiales al sitio del proyecto para la construcción de las unidades de vivienda y amenidades, se detallan en el cuerpo de este documento las medidas de mitigación asociadas con posibles impactos que puedan surgir debido a las actividades de construcción. Además, se aclara que hay accesos disponibles para la entrada de los trabajadores, así como la infraestructura y maquinaria necesarias en la propiedad para llevar a cabo las actividades solicitadas.

Asimismo, el proyecto contempla la utilización de tecnologías y materiales ambientalmente amigables durante la fase constructiva, con el propósito de reducir al mínimo los impactos potenciales sobre el medio ambiente. Estas prácticas permiten

promover un desarrollo más sostenible y coherente con los principios de protección ambiental establecidos en la normativa vigente

Socioeconómicos

Siguiendo esta línea de pensamiento, se sugiere que los trabajos de preparación, construcción y operación del sitio sean llevados a cabo por la población local de esa área. De esta manera, se busca generar un impacto positivo tanto en el ámbito social como económico para la zona del proyecto. Esta iniciativa tiene como objetivo proporcionar oportunidades de empleo, fomentar el desarrollo y mejorar el bienestar de los habitantes de las comunidades receptoras y las circundantes.

2.1.2. Ubicación física del proyecto y planos de localización.

El sitio sobre el que se pretende llevar a cabo el proyecto el proyecto **“COSTELLA"** se encuentra ubicado en el municipio de Telchac Pueblo, Yucatán, dentro del tablaje 2879. A continuación, se presentan las coordenadas del polígono general y del área de conservación, así como una imagen vista aérea del polígono.



Ubicación del proyecto.

Coordenadas del proyecto

Cuadro de construcción			
Distancia	V	Coordenadas	
		X	Y
640.24	1	269460.439	2359652.126
278.34	2	269369.960	2359018.314
635.84	3	269093.708	2359052.349
307.42	4	269154.808	2359685.246

Coordenadas de las áreas de conservación.

Cuadro de área de conservación			
Distancia	V	Coordenadas	
		X	Y
268.55	1	269406.373	2359273.338
114.82	2	269444.21	2359538.46
307.42	3	269460.439	2359652.126
226.90	4	269154.808	2359685.246
24.68	5	269133.004	2359459.397
147.11	6	269157.032	2359465.030
0.48	7	269171.168	2359611.460
272.92	8	269171.438	2359611.857
4.12	9	269436.715	2359648.531
102.47	10	269439.091	2359645.166
251.79	11	269424.61	2359543.72
28.15	12	269389.026	2359294.459

2.1.3. Uso actual del suelo y/o cuerpos de agua en el sitio del proyecto y sus colindancias.

El tablaje sobre el cual se llevará a cabo el proyecto **“COSTELLA"** se encuentra actualmente en desuso, sin embargo, sin embargo, cualquier tipo de actividad que se vaya a realizar debe llevarse a cabo de acuerdo con las disposiciones que indican los diferentes ordenamientos legales; de la misma forma, a los alrededores del predio, en los predios aledaños, se puede observar la presencia otros desarrollos del mismo giro,

por lo que existe una fragmentación en el ecosistema, lo que demuestra que el presente no causará afectaciones significantes en el medio.

De acuerdo con Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán, la **UGA SIN05-SEL_C3** cuenta entre sus usos compatibles a los desarrollos inmobiliarios; entendiendo con lo anterior que el proyecto **"COSTELLA"** no agrava el uso actual y/o compatible del predio, ya que la naturaleza de este se encuentra enlistado como una actividad de uso compatible en la aludida UGA.

2.1.4. Servicios en el sitio y por ende la comprobación de la autosustentabilidad del proyecto.

El sitio del proyecto se encuentra dentro del municipio de Telchac Pueblo, Yucatán, cercano a diferentes vías de comunicación y acceso. Es necesario precisar que el proyecto contará con los servicios de electricidad y abastecimiento de agua potable.

El servicio de electricidad estará a cargo de la CFE, siendo que el proyecto contará con la correspondiente factibilidad. Por otro lado, el abastecimiento de agua potable estará a cargo de la autoridad competente en materia de agua, tramitándose la solicitud y permisos necesarios para asegurar la dotación de este recurso a las futuras viviendas.

En la etapa de construcción, se requiere contar con materiales de construcción, maquinaria, herramientas, personal e insumos como combustible, agua y víveres, lo cual estará a cargo de la empresa responsable de la obra sin generar problema alguno en las localidades vecinas. El proyecto no provocará ningún tipo de inmigración al área del proyecto, puesto que se pretende el aprovechamiento de la mano de obra y recursos locales.

Debido a las dimensiones del proyecto, el requerimiento de materiales no provocará desabasto de estos en la zona, tratándose de insumos típicos de la construcción, los cuales en términos generales serán: tornillos, clavos, bloques, cemento, mortero, castillos, materiales de mampostería, etc.

No se requerirán sustancias peligrosas de ningún tipo durante las actividades constructivas, ya que no se realizará mantenimiento de maquinarias o suministro de combustibles en el área del proyecto.

2.2. Características particulares del proyecto, así como infraestructura a implementar.

Previo análisis del sitio donde se planea implementar el proyecto, se presenta el cuadro de dimensiones del proyecto, mostrando claramente las áreas que se proponen sean impactadas, así como aquellas zonas que permanecerán con las características naturales y propias de la zona.

Uso de suelo	Superficie m2	Porcentaje	m2 de Construcción	
Total de terreno	186,813.84	100%	Calle	31,106.43
Área vendible	100,295.38	53.69%	Banqueta	8,306.02
Área verde	28,396.61	15.20%	Acceso	15.72
Área de conservación	18,693.68	10.01%		
Área de vialidad	39,428.17	21.11%	Total	39,428.17

Cuadro de dimensiones del proyecto

Una vez desglosados los conceptos que conforman el cuadro de áreas del proyecto **“COSTELLA”**, es que se procede a analizar las obras y actividades que, por etapas, se llevarían a cabo para poder dar lugar al proyecto que aquí se presenta.

3. 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 **“COSTELLA"** con los instrumentos jurídicos, ordenamientos, legislaciones, regulaciones, planes y programas correspondientes de conformidad, en este caso, con el territorio donde se encuentran los tablajes catastrales que nos atañe, así como con los objetivos y naturaleza del proyecto.

Con el objetivo de garantizar la transparencia y la armonización con las regulaciones vigentes, este capítulo tiene como propósito presentar de manera jerarquizada todos los instrumentos jurídicos relevantes para el desarrollo del proyecto. Esta iniciativa surge con el fin de proporcionar a esta honorable autoridad una visión comprensiva del proyecto, en línea con la búsqueda de conservación de la calidad de vida de los habitantes de la zona y el respeto por un medio ambiente saludable, áreas de competencia de esta autoridad.

En este sentido, se estructurará la información de manera jerárquica, comenzando con la normativa de nivel federal y de aplicación general, seguida por la normativa estatal y, finalmente, la normativa local. La presentación detallada de estos instrumentos jurídicos permitirá a esta honorable autoridad tener un conocimiento del marco legal aplicable al proyecto y comprender claramente las competencias y alcances de cada entidad involucrada en la emisión de permisos y licencias esenciales para la implementación exitosa de este proyecto.

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

El objetivo de este capítulo se orienta a ofrecer una caracterización del medio en sus elementos bióticos y abióticos, describiendo y analizando, en forma integral, los componentes del sistema ambiental en donde se encuentra inserto el proyecto **“COSTELLA”**, todo ello con el objeto de hacer una correcta identificación de sus condiciones ambientales, de las principales tendencias de desarrollo y/o deterioro.

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 **“COSTELLA"** 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 **“COSTELLA"** 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, construcción y operación del sitio.

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.

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

Sustentando la información plasmada en el presente estudio, se anexan:

- Memorias magnéticas con la información técnica digital
- Documentación legal del promovente del estudio
- Cedula profesional del responsable técnico del estudio
- Plano arquitectónico del proyecto
- Programa Integral de Manejo de Residuos Sólidos
- Resumen ejecutivo