



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Mérida, Yucatán a, 13 ABR 2026

C.C. ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ
REPRESENTANTES LEGALES DE LA SOCIEDAD
DESARROLLOS FERRAM S.A. DE C.V.

Recibí original
Christian Andrés
Cruz Castillo 26/08/26

AUTORIZADO PARA OÍR NOTIFICACIONES

C. ANA PAOLA GONZALEZ MIRANDA

C. CHRISTIAN ANDRÉS CRUZ CASTILLO

En acatamiento a lo que dispone la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)** en su **Artículo 28** que establece que la **Evaluación del Impacto Ambiental** es el procedimiento a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el mismo y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento enlista, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT.

Que la misma **LGEEPA** en su **Artículo 30** establece que para obtener la autorización a que se refiere el **Artículo 28** de dicha Ley, los interesados deberán presentar a la SEMARNAT una manifestación de impacto ambiental.

Que entre otras funciones, en el **inciso C de la fracción XXXV del Artículo 42 del Reglamento Interior de la SEMARNAT**, se establece la atribución específica de esta Oficina de Representación para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, así como suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables y los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas de la Secretaría, en materia de manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los **Artículos 28 y 30** de la **LGEEPA** antes invocados, los **C.C. ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ** representantes legales de **DESARROLLOS FERRAM S.A. DE C.V.**, sometieron a la evaluación de la SEMARNAT a través de la Oficina de Representación en el Estado de Yucatán, la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (**MIA-P**), para el proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"**, Consiste en la construcción y operación de ocho edificios de tres niveles cada uno para departamentos de uso habitacional, con áreas comunes y amenidades, área de recreación,

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 1 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

área libre, área verde, estacionamiento, servicio de vigilancia y caseta en una superficie total de 13,479.85 m² en los tablaje catastrales 0101895, 0101896, 5451, 5531 y 7385 de la localidad de San Benito, municipio de Dzemúl, Estado de Yucatán.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma **LGEEPA** en su **Artículo 35** respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Oficina de Representación iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las normas oficiales mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de su Oficina de Representación en Yucatán emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

Por otra parte, toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el **Artículo 3 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, lo cual queda en evidencia considerando las disposiciones de los **Artículos 41 y 42 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, a través de los cuales se establecen, entre otros, las atribuciones genéricas y específicas con las que cuenta esta Oficina de Representación, así como que la persona Titular de la Oficina de Representación tiene la representación de la Secretaría para ejercer las atribuciones que el Reglamento le confiere a su unidad administrativa y en lo particular la **fracción XIX del mismo Artículo 34** que dispone que podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia;

Que en el mismo sentido en el **inciso C de la fracción XXXV del Artículo 42 del Reglamento Interior de la SEMARNAT**, se establece la atribución específica de esta Oficina de Representación para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, así como suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables y los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas de la Secretaría, en materia de manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular.

En este sentido, **LIC. GUILLERMO HUMBERTO PORRAS QUEVEDO**, de nacionalidad mexicana, mayor de edad legal, servidor público, Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en Yucatán, personalidad que me fuera conferida mediante el oficio Núm. UCORGT/026/Libre designación/2025 de fecha primero de junio del año dos mil veinticinco, suscrito por la C. Gloria Sandoval Salas, Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través del cual me es remitido Nombramiento en el puesto de Titular de la Oficina de Representación en Yucatán, con vigencia a partir del 01 de junio del 2025, con domicilio para oír y recibir notificaciones en el predio marcado con el número 238, de la calle 59 B, Edificio B, por Avenida Zamná, del Fraccionamiento Yucalpetén, en esta ciudad de Mérida, Yucatán; comparezco respetuosamente ante Usted, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 41 y 42 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales vigente y en ejercicio de las facultades contenidas en los artículos 4º quinto párrafo, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en vigor; artículos 1, 2 fracción

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 2 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P. 97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.: (999) 942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

I, 12, 14 primer párrafo, 16 primer párrafo, 17, 17 BIS, 18, 26 y 32 BIS fracción VIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal Vigente que dan al suscrito competencia por razón de grado; y con fundamento en artículos 41 y 42 del Reglamento interior de Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en cuanto a las facultades y atribuciones de esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, que a letra dicen:

Artículo 41. La Secretaría, para el ejercicio de las atribuciones que tiene conferidas, contará con oficinas de representación en las entidades federativas, con la circunscripción territorial que corresponde a cada una de ellas, o con la que se determine mediante acuerdo de la persona Titular de la Secretaría que se publicará en el Diario Oficial de la Federación.

Las oficinas de representación, para la realización de sus actividades, tendrán la estructura administrativa que la persona Titular de la Secretaría determine, previa autorización presupuestaria y organizacional, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y estarán adscritas jerárquicamente a la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.

Artículo 42. Al frente de cada Oficina de Representación habrá una persona Titular, quien será nombrada y removida por la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría, y será auxiliada por las personas servidoras públicas que las necesidades del servicio requieran, con base en el presupuesto correspondiente. Las personas servidoras públicas adscritas a las oficinas de representación se sujetarán a las disposiciones del Servicio Profesional de Carrera de conformidad con el **artículo 17 Bis, fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.**

La persona Titular de la Oficina de Representación tiene la representación de la Secretaría para ejercer las atribuciones que este Reglamento le confiere a su unidad administrativa, así como para desempeñar las funciones que directamente le encomiende la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona Titular de la Secretaría, respecto de su ámbito territorial de competencia.

Cada oficina de representación tiene las atribuciones genéricas siguientes:

I. Programar, organizar, dirigir y evaluar el desarrollo de los programas y el desempeño de las atribuciones encomendadas, en un marco de atención y respeto a los derechos humanos, los derechos de pueblos y comunidades indígenas y afroamericanas y que promueva acciones para el logro de la igualdad sustantiva entre mujeres y hombres;

II. Acordar con su superior jerárquico inmediato la resolución de los asuntos relevantes cuya tramitación se encuentre dentro del ámbito de su competencia y mantenerlo informado con relación a los actos de autoridad que emita;

III. Formular estudios, dictámenes, opiniones e informes que les sean encomendados por la superioridad en aquellos asuntos que sean de su competencia;

IV. Nombrar, previo acuerdo con su superior jerárquico, y remover a las personas servidoras públicas de confianza bajo su cargo, en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables;

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 3 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JAC



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

- V. Intervenir en el desarrollo, capacitación, promoción y adscripción de las personas servidoras públicas a su cargo; autorizar licencias dentro del ámbito de su competencia, de conformidad con las necesidades del servicio y participar directamente en los casos de sanciones, remoción y cese de dichas personas, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- VI. Elaborar proyectos sobre la creación, modificación, organización, fusión o extinción de las áreas a su cargo;
- VII. Asesorar y atender las consultas técnicas que se les formulen, respecto de asuntos de su competencia, las demás unidades administrativas de la Secretaría, cuando así lo requieran en el ejercicio de sus atribuciones;
- VIII. Formular su anteproyecto de presupuesto, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, así como ejercerlo una vez autorizado;
- IX. Formular, conforme a los lineamientos establecidos por la Unidad de Administración y Finanzas, los proyectos de sus manuales de organización, de procedimientos y de servicios al público;
- X. Coadyuvar con las unidades administrativas competentes de la Secretaría en las propuestas de los anteproyectos de normas oficiales mexicanas en las materias competencia de la Secretaría, así como participar en los comités, subcomités y grupos de trabajo en donde se analicen y elaboren dichas normas oficiales mexicanas, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- XI. Apoyar las políticas de planeación regional del territorio nacional, que podrá establecerse por regiones hidrográficas determinadas por la existencia de uno o varios ecosistemas o cuencas, en el ámbito de su competencia, así como la adopción de medidas en dichas regiones y la ejecución de las mismas;
- XII. Proponer, a la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, la participación de la Secretaría en foros internacionales, así como los mecanismos para cumplir las obligaciones derivadas de los instrumentos jurídicos de los que el Estado Mexicano sea parte, y los programas y proyectos de cooperación técnica con países, organismos internacionales y entidades extranjeras con los que se suscriban convenios en las materias competencia de la Secretaría, de acuerdo con los criterios y lineamientos que establezcan las subsecretarías y la Unidad Coordinadora de Asuntos Internacionales;
- XIII. Participar en la coordinación de acciones con las demás dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, y con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, así como en la concertación e inducción con los sectores social y privado para la realización de sus atribuciones;
- XIV. Acordar con las personas servidoras públicas de las unidades administrativas que tenga adscritas, así como conceder audiencia a la ciudadanía;

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 4 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zarná, Fracc. Yucaipetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

- XV. Proporcionar la información, datos o cooperación técnica que se les requiera por otras dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, de acuerdo con las disposiciones que, en su caso, hubiera emitido la persona Titular de la Secretaría y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- XVI. Aplicar los sistemas de información para el cumplimiento de sus funciones y para proporcionar la información ambiental al público, conforme a los lineamientos que establezca la Dirección General de Planeación, Evaluación y Estadística Ambiental;
- XVII. Designar personas peritas ante las autoridades judiciales y administrativas que así lo requieran, quienes podrán elaborar los dictámenes técnicos que les hayan sido solicitados;
- XVIII. Expedir, cuando proceda, copias certificadas de documentos que obren en sus archivos;
- XIX. **Suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia;**
- XX. Expedir los oficios mediante los cuales se comisione a las personas servidoras públicas a su cargo que realicen las diligencias que ordene la persona Titular de la Secretaría, su superior jerárquico o aquellas que les competan;
- XXI. Proponer a la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, cuando proceda, la formulación y ejecución de programas de restauración ecológica y, en su caso, de proyectos de declaratoria de zonas de restauración en aquellas áreas que presenten procesos de degradación, desertificación o graves desequilibrios ecológicos;
- XXII. Coadyuvar con la Unidad Coordinadora de Vinculación Social, Derechos Humanos y Transparencia en las acciones para la realización de los procesos de consulta previa, libre e informada a pueblos y comunidades indígenas y afroamericanas;
- XXIII. Participar en la formulación de criterios, procedimientos, instrumentos económicos, normas, políticas públicas, medidas de regulación y acciones ecológicas, para garantizar el derecho a la salud ambiental de las personas y su bienestar, en coordinación con el Sector, así como con dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y de los distintos órdenes de gobierno;
- XXIV. Proporcionar a la Unidad Coordinadora de Asuntos Jurídicos toda la información, documentación, argumentación y, en general, todos los elementos necesarios para la defensa de los actos de autoridad que se reclamen en los juicios de amparo en que sean señaladas como autoridad responsable o intervengan como quejosa o tercera interesada, así como en aquellos en que la autoridad responsable sea la persona Titular del Ejecutivo Federal cuando se refieran a las materias competencia de la Secretaría o la persona Titular de la Secretaría, y.
- XXV. Dar seguimiento a los procedimientos jurídicos de los juicios referidos en la fracción anterior de este artículo y, bajo su estricta responsabilidad, mantener informada permanentemente a la Unidad Coordinadora de Asuntos Jurídicos sobre el

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 5 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P. 97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.: (999) 942 1300 www.gob.mx/semarnat



JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

000844

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

seguimiento de los referidos procedimientos, lo anterior sin necesidad que medie petición por parte de la citada unidad coordinadora;

XXVI. Coordinar la ejecución de los programas y acciones relativas a las atribuciones que en este reglamento se le otorgan, con apego a las normas y lineamientos que determine la persona titular de la Secretaría y las unidades administrativas competentes de esta, así como informar de los avances y resultados de su ejercicio;

XXVII. Analizar la problemática local o regional en las materias competencia de la Secretaría y aportar información que le sea requerida por la Dirección General de Planeación, Evaluación y Estadística Ambiental;

XXVIII. Apoyar en las acciones de coordinación que la persona titular de la Secretaría convenga con los gobiernos de las entidades federativas y municipios para el desarrollo sustentable;

XXIX. Plantear y gestionar ante el Comité de Planeación para el Desarrollo Estatal, la coordinación y concertación intersectorial de los programas y proyectos de protección y conservación ambiental, así como de aprovechamiento sustentable de los recursos naturales;

XXX. Coadyuvar en el diseño y promoción de los instrumentos normativos para la protección ambiental, el aprovechamiento sustentable, conservación y restauración de los recursos naturales y de los ecosistemas de la entidad federativa;

XXXI. Plantear, evaluar y, por acuerdo de la persona titular de la Secretaría, suscribir acuerdos de coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios y convenios de concertación con los sectores social y privado, así como auxiliar a las unidades administrativas de la Secretaría, en la formulación y seguimiento de los convenios y contratos que se ejecuten dentro de su circunscripción territorial;

XXXII. Establecer mecanismos de coordinación y colaboración con las delegaciones de programas para el desarrollo, en lo relativo a la supervisión que estas realizan a los servicios y los programas a cargo de la Secretaría, así como también a la supervisión que realizan a los programas de la Secretaría para entregar un beneficio social directo a la población, en términos de lo dispuesto en los artículos 17 Bis y 17 Ter de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal;

XXXIII. Apoyar, informar y dar seguimiento a las acciones mediante las cuales las atribuciones que son competencia de la Secretaría o de organismos administrativos sectorizados a esta, se ejerzan por las entidades federativas, municipios y demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, por medio de convenios de coordinación;

XXXIV. Apoyar a los órganos administrativos desconcentrados de la Secretaría y entidades paraestatales sectorizadas a esta, en la ejecución de los programas competencia de la Secretaría;

XXXV. Otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, así como suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables y

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 6 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P. 97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.: (999) 942 1300 www.gob.mx/semarnat



JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas de la Secretaría, en las materias siguientes:

- a) Uso, explotación y aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre, playas marítimas, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas, en materia de solicitudes de permisos transitorios o de comercio ambulante y sus prórrogas;
- b) Manifiestos y documentación de manejo de materiales y residuos peligrosos, con excepción de los generados por las Actividades del Sector Hidrocarburos;
- c) Informes preventivos y **manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular**, avisos de no requerimiento y exenciones en materia de impacto ambiental, autorizaciones en materia de atmósfera, licencias de funcionamiento y licencias ambientales únicas, con excepción de aquellos informes, manifestaciones, autorizaciones y licencias que el presente reglamento atribuye a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental o que correspondan a la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos en términos de su reglamento interior, así como a los que realicen tratamiento de residuos peligrosos;
- d) Aprovechamiento de recursos forestales maderables y no maderables, plantaciones forestales comerciales, modificaciones de los programas de manejo forestal, así como otorgar la documentación fitosanitaria forestal que se requiera para la exportación, importación y movilización de productos y subproductos forestales. Lo anterior, en términos de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, su reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- e) Recolección y transporte de residuos peligrosos, incluidos los biológico-infecciosos, con excepción de los generados por las Actividades del Sector Hidrocarburos;
- f) Acopio de residuos peligrosos, incluidos los biológico-infecciosos, provenientes de terceras personas, con excepción de los generados por las Actividades del Sector Hidrocarburos;
- g) Combustión a cielo abierto en zonas de jurisdicción federal para adiestramiento de incendios;
- h) Registro, actualización, renovación o modificación de unidades de manejo para la conservación de la vida silvestre y de los predios o instalaciones que manejan vida silvestre de manera confinada fuera de su hábitat natural, parques zoológicos y espectáculos públicos que manejen ejemplares de vida silvestre;
- i) Registros de ejemplares, partes o derivados de la vida silvestre tales como mascota, ave de presa o colecciones privadas de especímenes de vida silvestre, que corresponda a la Federación en términos de la Ley General de Vida Silvestre, y
- j) Caza deportiva en sus diferentes modalidades;

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 7 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán

México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP

[Handwritten signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

XXXVI. Recibir las solicitudes e integrar los expedientes relativos a los aprovechamientos o servicios competencia de la Secretaría, así como notificar las resoluciones emanadas de las unidades administrativas competentes de la Secretaría, de conformidad con los lineamientos de carácter técnico y administrativo aplicables;

XXXVII. Operar el Registro Forestal Nacional dentro de la circunscripción territorial que le corresponda, por lo que pueden expedir los certificados de inscripción y constancias de los actos y documentos inscritos en dicho Registro, sus modificaciones, suspensiones y cancelaciones, así como remitir los informes a la Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico para seguimiento y actualización del Registro Forestal Nacional;

XXXVIII. Operar, cuando corresponda a la Secretaría, los programas forestales, de conformidad con los lineamientos que emitan las unidades administrativas competentes de la Secretaría y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XXXIX. Autorizar previa opinión técnica del Consejo Estatal Forestal de que se trate, negar, modificar, suspender, desechar, revocar y nulificar el cambio de uso de suelo de terrenos forestales, así como el trámite unificado en materia de impacto ambiental y cambio de uso de suelo en terrenos forestales, siempre que sea solicitado por personas particulares, con excepción de los solicitados para las obras y Actividades del Sector Hidrocarburos, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables;

XL. Realizar el control y la evaluación de los aprovechamientos de recursos forestales maderables y no maderables, plantaciones forestales comerciales, cambio de uso de suelo solicitado por particulares, modificaciones o cancelaciones de los programas de manejo forestal, así como los refrendos y autorizaciones automáticas de los aprovechamientos de recursos forestales maderables;

XLI. Recibir y, en su caso, evaluar de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, los avisos para el aprovechamiento de recursos forestales no maderables, los de plantaciones forestales comerciales, y los de colecta de germoplasma forestal para reforestación o forestación con fines de conservación y restauración, así como expedir los códigos de identificación respectivos;

XLII. Emitir la documentación con la que se acredite la legal procedencia de las materias primas y productos forestales;

XLIII. Realizar a solicitud expresa de la Dirección General de Gestión Forestal, Suelos y Ordenamiento Ecológico, la visita técnica y solicitar la opinión del Consejo Estatal Forestal respecto de las solicitudes en materia forestal y de suelos, así como elaborar el informe correspondiente, en aquellos casos en que el trámite correspondiente competa a dicha dirección general;

XLIV. Recibir, revisar y dar el trámite que corresponda a la cédula de operación anual de las personas obligadas y establecimientos sujetos a reporte, en la circunscripción territorial de la Oficina de Representación, de conformidad con el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Registro de Emisiones y Transferencia de Contaminantes, excepto las que corresponda presentar a las personas obligadas y establecimientos que realicen Actividades del Sector Hidrocarburos;

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 8 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
[Handwritten signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

- XLV. Coadyuvar en la administración y desarrollo de las áreas naturales protegidas bajo los criterios y lineamientos que defina la Conanp;
- XLVI. Participar en el Sistema Nacional de Protección Civil, así como formular y establecer su programa interno de protección civil;
- XLVII. Participar con las autoridades de las entidades federativas y de los municipios para prevenir, controlar y coordinar las situaciones de emergencia ocasionadas por fenómenos climatológicos, hidrológicos, incendios forestales, plagas y enfermedades que afecten a las áreas forestales;
- XLVIII. Operar programas de administración y conservación de los recursos naturales, competencia de la Secretaría;
- XLIX. Contratar las obras, estudios y servicios relacionados con estas, que figuren en el presupuesto de la Oficina de Representación, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, con el apoyo de la Unidad de Administración y Finanzas, así como supervisar su ejecución;
- L. Integrar y establecer, conforme a los lineamientos aplicables en la materia, los proyectos de conservación y mantenimiento de los inmuebles a su cargo, con el apoyo de la Unidad de Administración y Finanzas;
- LI. Celebrar, previo cumplimiento de las disposiciones jurídicas aplicables, los contratos de arrendamiento de inmuebles que requieran y notificar de su formalización a la Dirección General de Recursos Materiales, Inmuebles y Servicios;
- LII. Coadyuvar con la Dirección General de Recursos Materiales, Inmuebles y Servicios en la administración de los bienes inmuebles que tenga asignados, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- LIII. Operar los sistemas de administración de recursos humanos, de registro contable y de evaluación programático presupuestal, conforme a los lineamientos que emita la Unidad de Administración y Finanzas;
- LIV. Suscribir los instrumentos jurídicos de concertación para el otorgamiento de subsidios con cargo al presupuesto de la Secretaría, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y previa autorización de la Unidad de Administración y Finanzas y de la persona titular de la unidad administrativa de la Secretaría que tenga a su cargo el ejercicio de dichos subsidios;
- LV. Suscribir convenios relativos a los trámites de expropiación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad particular competencia de la Secretaría;
- LVI. Proporcionar a las personas servidoras públicas encargadas de sus áreas jurídicas toda la información, documentación, argumentación y, en general, todos los elementos necesarios para la defensa de los actos de autoridad que se reclamen en los juicios de amparo en que sea señalada como autoridad responsable o intervenga como quejosa o tercera interesada;

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 9 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
[Firma]



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ **000844**
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

LVII. Aplicar y evaluar los programas de desarrollo regional sustentable, de conformidad con los lineamientos de carácter técnico y administrativo que señalen las unidades administrativas competentes de la Secretaría;

LVIII. Participar en el fomento de los programas de desarrollo forestal a cargo de la Comisión Nacional Forestal;

LIX. Dar seguimiento e integrar la información que se derive de la gestión de trámites en las diferentes materias de su competencia, y

LX. Las demás que le confieran otras disposiciones jurídicas, así como aquellas funciones que le encomiende la persona titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial.

Con los lineamientos antes citados y una vez analizada y evaluada la manifestación de impacto ambiental, modalidad particular (MIA-P), por parte de la Oficina de Representación del proyecto **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"**, promovido por los **C.C. ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ** representantes legales de **DESARROLLOS FERRAM S.A. DE C.V.** que, para los efectos del presente resolutivo, serán identificados como el **proyecto** y el **promoviente** respectivamente, y

RESULTANDO:

Que el **25 de abril del año 2025**, el promoviente ingreso ante el Espacio de Contacto Ciudadano de esta Oficina de Representación, el escrito a través del cual presento la MIA-P del proyecto **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"**, para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de impacto ambiental, mismo que quedó registrado con la clave **31YU2025TD065**.

1 Que mediante escrito ingresado a esta Oficina de Representación el día **09 de mayo de 2025**, el promoviente entregó el extracto del proyecto publicado.

2 Que el **12 de mayo de 2025**, con fundamento en lo dispuesto por el **Artículo 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA)**, esta Representación Federal integró el expediente del proyecto, mismo que se puso a disposición del público, en el centro documental, sita en la calle 59 B No. 238 por Avenida Zamná, Fraccionamiento Yucalpetén, en la ciudad de Mérida, Yucatán.

3 Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del Artículo 34 de la LGEEPA que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica y en acatamiento a lo que establece el Artículo 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el **30 de abril de 2025**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la separata número **DGIRA/0019/25** de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal **www.semarnat.gob.mx**, el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el periodo del **24 al 29 de abril de 2025** dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la promoviente para que esta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 10 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén, C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



JACP

[Firma manuscrita]



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

090844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

le confiere el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.

CONSIDERANDO:

I Que esta Oficina de Representación es competente para revisar, evaluar y resolver la MIA-P del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los **Artículos 14, 26 y 32-bis fracciones I, III y XI, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 4, 5 fracción II y X, 28 primer párrafo, fracciones IX, 35, párrafos primero, segundo y último, así como su fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3 fracciones IX, XIII y XVII, 4, 5 apartado Q, 12, 37, 38, 44, 45, primer párrafo y fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; e inciso c de la fracción XXXV del Artículo 42 del Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo del 2025. La Oficina de Representación en el Estado de Yucatán procedió a evaluar el **proyecto** propuesto bajo lo establecido en la Norma Oficial Mexicana: **NOM-059-SEMARNAT-2010** que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas y las sujetas a protección especial; así como lo dispuesto en el Decreto 160/2014 por el que se formula y expide el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán**, publicado en 20 de marzo de 2014 en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán y modificado el 14 de octubre de 2015 y del **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán**, publicado en el diario oficial del Gobierno del Estado de Yucatán en el Decreto 692/2023, así como la demás normativa aplicable al proyecto.

Conforme a lo anterior, esta autoridad evaluó el **proyecto** presentado por el **promovente** bajo la consideración de que el mismo debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los **Artículos 4 párrafo cuarto, 25 párrafo sexto, y 27 párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

II Que una vez integrado el expediente de la MIA-P del **proyecto**, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el resultando 4 del presente resolutivo, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del procedimiento de evaluación de impacto ambiental, conforme a lo establecido en los **Artículos 34 de la LGEEPA y 38 de su Reglamento**.

III Que el **29 de abril de 2025** con notificación del **09 de mayo de 2025**, esta Oficina de Representación emitió el oficio No. 726.4/UGA-0432/000798 mediante el cual, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 33 de la Ley General del

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 11 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná; Fracc. Yucalpetén. C.P. 97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.: (999) 942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP

[Firma manuscrita]



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y al 25 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificándole a la **Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Yucatán** el ingreso del proyecto en comento.

IV Que el **29 de abril de 2025** con notificación del **09 de mayo de 2025**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0433/000799**, mediante el cual, en cumplimiento a los acuerdos derivados del oficio No. UCD/0602/009 emitido por la Unidad Coordinadora de Delegaciones de fecha 22 de junio de 2009, se le solicitó a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** informará si el predio donde se desarrollará el proyecto cuenta con algún procedimiento administrativo Instaurado.

V Que el **29 de abril de 2025**, con notificación del **20 de mayo de 2025**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0434/000800** en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 33 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental al presidente Municipal de **DZEMÚL** el ingreso del proyecto en comento.

VI Que a través del oficio **PFPA/37.1.3/0101-25** recibido en esta Oficina de Representación el día **15 de mayo de 2025**, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, brindo su respuesta.

VII Que a través del oficio **VI-0663-2025** recibido en esta Oficina de Representación el día **25 de julio de 2025**, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Yucatán manifestó que el proyecto se encuentra ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental **UGA DZE01-BAR_C3-R** del Programa de Ordenamiento Ecológico Costero del Estado de Yucatán (POETCY), siendo compatible con los criterios y uso de suelo de este Programa de Ordenamiento.

VIII Que el **08 de diciembre de 2025**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-1372/002668**, esta oficina de Representación solicitó a la promovente información adicional sobre el proyecto.

IX Que a través del escrito recibido en esta Dependencia el **27 de marzo de 2026** por parte de la promovente se entregó la información adicional del proyecto.

REFERENTE A LA VINCULACIÓN CON LOS ORDENAMIENTOS JURÍDICOS APLICABLES EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL

En el Artículo 12 fracción III del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental, se señala que la Manifestación de Impacto Ambiental, en su modalidad particular, deberá contener la vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso con la regulación sobre el uso del suelo.

Asimismo, el Artículo 35, párrafo segundo de la LGEEPA, determina que *"...para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el Artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables"*.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 12 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucaipetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



JACP

[Handwritten signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

De acuerdo con lo señalado en el decreto número 160/2014 por el que se formula y expide el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán y el decreto 308/2015 por el que se modifica el decreto 160/2014, el área en comento se encuentra incluida en la unidad de gestión ambiental (UGA): **UGA DZE01-BAR_C3-R** del Programa de Ordenamiento Ecológico Costero del Estado de Yucatán (POETCY), siendo compatible con los criterios y uso de suelo de este Programa de Ordenamiento, localizada en el **Municipio de Dzemúl**.

VINCULACIÓN DEL PROYECTO CON EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL TERRITORIO DEL ESTADO DE YUCATÁN (POETY).

El promovente manifestó en la respuesta a la prevención lo siguiente:

CRITERIOS GENERALES		
No.	CRITERIOS	VINCULACIÓN
1	Todo proyecto, obra o actividad que genere aguas residuales, deberá contar con un sistema de drenaje y un sistema de tratamiento de aguas residuales o sistemas alternativos que cumplan con la normatividad aplicable previo a la disposición de aguas residuales. En todos los casos, el drenaje pluvial y el sanitario deberán estar separados.	Se contará con sistema de drenaje sanitario independiente del pluvial y sistema de tratamiento de aguas residuales conforme a la normatividad aplicable previo a su disposición. SE CUMPLE EL CRITERIO.
3	Todo proyecto, obra o actividad que generen residuos de manejo especial, deberán reportar su generación y estrategias de manejo a la dependencia estatal de conformidad con la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.	Se contará con Licencia Ambiental Única, mediante la cual se reportará la generación de residuos de manejo especial y se implementarán las estrategias de manejo correspondientes conforme a la normatividad aplicable. SE CUMPLE EL CRITERIO.
4	Todo proyecto, obra o actividad que requieran el abastecimiento de agua subterránea quedarán supeditas a que se demuestre que no se afecta la disponibilidad ni la calidad del agua del acuífero mediante la presentación estudios que determinen los niveles estáticos, la profundidad del manto salino, la velocidad de saturación del suelo, los flujos y el aforo de extracción de agua. Así mismo deberá indicar el número de pozos de extracción necesarios para el proyecto y su distribución en el predio, el volumen de	El abastecimiento no se realizará mediante extracción de agua subterránea; en caso de requerirse, se contará con autorización de CONAGUA y estudios técnicos que acrediten la no afectación al acuífero conforme a la normatividad aplicable. SE CUMPLE EL CRITERIO.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 13 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



JACP



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

CRITERIOS GENERALES		
No.	CRITERIOS	VINCULACIÓN
	agua requerido en m3/día y las velocidades de extracción en L/s de cada pozo.	
5	Todo proyecto, obra o actividad deberá determinar la presencia de oquedades, las cuales se deberán excluir de las áreas aprovechables con el objeto de reducir la vulnerabilidad ante derrumbes de zonas cavernosas.	<i>Se identificará la presencia de oquedades mediante estudios geotécnicos, excluyéndolas de las áreas aprovechables para reducir riesgos de colapso y vulnerabilidad del terreno. No se identifican zonas inundables en el predio, conforme a estudios técnicos, por lo que no se prevén riesgos asociados a inundación. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>
6	Todo proyecto, obra o actividad deberá determinar la presencia de zonas inundables, las cuales se deberán excluir de las áreas aprovechables con el objeto de reducir la vulnerabilidad ante efectos climáticos.	<i>Se incorporará un sistema de drenaje pluvial que permita el flujo natural del agua y se considerará el uso de materiales permeables para favorecer la infiltración. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>
7	Los proyectos que incluyan la construcción de caminos, carreteras y estacionamientos deberán integrar un sistema de drenes adecuados y suficientes que permitan el flujo natural del agua y considerar la viabilidad de utilizar materiales permeables para minimizar los impactos a la infiltración natural.	<i>El predio no presenta vegetación forestal; no obstante, se conservarán remanentes vegetales y se promoverán áreas de conservación para favorecer la conectividad ecológica. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>
8	Todo proyecto, obra o actividad que se pretenda realizar en terrenos que presenten vegetación forestal, deberán mantener los parches mejor conservados, fomentar la creación de franjas de vegetación para mejorar la conectividad, disminuir la fragmentación y funcionar como corredor biológico.	<i>Se implementarán medidas de manejo del material producto de excavación, priorizando su reutilización en las actividades constructivas para reducir impactos. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>
9	Todo proyecto, obra o actividad que requiera la realización de excavación como parte de su proceso construcción, deberá contemplar medidas de mitigación para reducir afectaciones por el material extraído, como puede ser su reutilización en las propias actividades constructivas.	<i>El proyecto se desarrolla en un predio previamente intervenido y sin vegetación forestal, privilegiando el uso de terrenos eriales conforme a la normatividad aplicable. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 14 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

CRITERIOS GENERALES		
No.	CRITERIOS	VINCULACIÓN
10	Todo proyecto, obra o actividad deberá privilegiar su desarrollo en terrenos eriales y preferentemente forestales y en última instancia sobre terrenos forestales previa autorización de la autoridad competente.	No se identificaron humedales en el predio; no obstante, se evitará la alteración de la hidrodinámica natural. SE CUMPLE EL CRITERIO.
11	Todo proyecto, obra o actividad que se pretenda desarrollar en un predio, deberá identificar y caracterizar los humedales (cenotes, poljes, uvalas, cuevas, grutas, humedales costeros) que se encuentren en su interior, con lo cual deberá establecer las medidas necesarias para evitar los impactos directos, indirectos o a distancia de la obra o actividad que causen la desecación o la sedimentación de los humedales. En el caso de vías de transporte (veredas, caminos, carreteras, red ferroviaria), se deberá evitar la alteración de la hidrodinámica natural, tanto superficial como subterránea.	El proyecto no contempla la extracción ni desalinización de agua salobre del acuífero; en caso de requerirse, se realizarán los estudios y trámites correspondientes conforme a la normatividad aplicable. SE CUMPLE EL CRITERIO.
12	Todo proyecto, obra o actividad que extraigan agua salobre del acuífero subterráneo y requieran su desalinización para su uso, deberán presentar los estudios correspondientes que demuestren que no modificarán la integridad funcional de los ecosistemas y las características naturales de los acuíferos, considerando también la descarga de aguas de desecho.	Se ubicará el sistema de tratamiento conforme a las condiciones del suelo y profundidad del acuífero, asegurando su adecuado funcionamiento y la disposición final de lodos conforme a la normatividad aplicable. SE CUMPLE EL CRITERIO.
13	Todo proyecto, obra o actividad, deberá ubicar su sistema de tratamiento de aguas residuales en función del tipo de suelo y de la profundidad del acuífero, con el objeto de minimizar el riesgo que las aguas residuales fluyan al acuífero o a la superficie sin haber tenido un adecuado tratamiento. Asimismo, deberán asegurar la recolección periódica y disposición final adecuada de los lodos en caso de generarse.	El proyecto se apegará a los atlas de riesgo aplicables, incorporando medidas de diseño y construcción que reduzcan la vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos, preserven la permeabilidad del suelo y minimicen la afectación a los ecosistemas y formaciones geológicas. SE CUMPLE EL CRITERIO.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 15 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

CRITERIOS GENERALES		
No.	CRITERIOS	VINCULACIÓN
14	Todo proyecto, obra o actividad deberá remitirse a los atlas de riesgos y peligros y demostrar que incorporan las medidas constructivas y operativas necesarias para disminuir la vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extremos y a los efectos del cambio climático. Entre dichas medidas se incluyen las siguientes: a) Ubicar las obras y actividades en las zonas de menores niveles exposición. b) Minimizar la fragmentación de ecosistemas naturales que brindan protección ante eventos hidrometeorológicos extremos. c) Preservar la cobertura vegetal natural y la permeabilidad del suelo en los espacios no construidos. d) Adaptar los caminos a la topografía del terreno. e) Utilizar diseños y materiales que permitan el flujo de agua y sedimentos, así como la infiltración al subsuelo. f) Disminuir posibles afectaciones a las estructuras de cavernas y formaciones geológicas. g) Implementar diseños y estructuras constructivas que disminuyan la vulnerabilidad.	<i>El proyecto se apegará a los atlas de riesgo aplicables, incorporando medidas de diseño y construcción que reduzcan la vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos, preserven la permeabilidad del suelo y minimicen la afectación a los ecosistemas y formaciones geológicas. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>
15	Todo proyecto, obra o actividad deberá implementar medidas que favorezcan la recarga del acuífero. Estas medidas podrán incluir la recuperación del suelo, la construcción de pozos de absorción de agua de lluvia y/o la reforestación de áreas desmontadas o degradadas.	<i>Se implementarán medidas para favorecer la recarga del acuífero, incluyendo la infiltración de agua pluvial y la conservación de áreas permeables dentro del proyecto. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 16 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

VINCULACIÓN DEL PROYECTO CON EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL TERRITORIO COSTERO DEL ESTADO DE YUCATÁN (POETCY).

CRITERIO	CRITERIO DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	VINCULACIÓN
2	Dada la aptitud de este territorio y su grado de vulnerabilidad se restringe el establecimiento de nuevas zonas para la extracción de sal, de cultivo de artemia o de acuacultura, así como la ampliación de las existentes.	No aplica dada la naturaleza del proyecto. SE CUMPLE EL CRITERIO.
9	La extracción de arena queda supeditada a la autorización de los permisos por parte de las autoridades municipales y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, con excepción de las zonas de acumulación en las escolleras orientales de los puertos de abrigo habilitadas como bancos de préstamo por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, y aquellos que se encuentren en zonas federales, en cuyo caso, deberán contar con autorización de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, y en aquellas que se encuentren en áreas naturales protegidas, deberán contar con la autorización de la dirección de la reserva.	No aplica dada la naturaleza del proyecto. SE CUMPLE EL CRITERIO.
11	De acuerdo con lo establecido en los artículos de la Ley General de Vida Silvestre, cuando se requiera delimitar los terrenos particulares, fuera de zonas urbanas y los bienes nacionales que hayan sido concesionados, con previa autorización de la autoridad competente, esta delimitación se deberá realizar garantizando el libre paso de las especies y que no fragmenten el ecosistema.	El proyecto permitirá el tránsito de especies, a partir del diseño, evitará el uso de bardas o alambres de púas que pueda ocasionar algún daño a las especies. SE CUMPLE EL CRITERIO.
12	La construcción e instalación de infraestructura en zonas federales que afecten la dinámica del transporte litoral, tales como, espigones, espolones, escolleras, geotubos y bardas, que obstruyan o modifiquen los cauces principales del flujo y reflujo de marea, así como proyectos de restitución de playas, quedarán restringidas y sujetas a evaluación de impacto ambiental por parte de la Secretaría	El proyecto no contempla infraestructura que afecte la dinámica del transporte litoral. SE CUMPLE EL CRITERIO.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 17 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

CRITERIO	CRITERIO DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	VINCULACIÓN
	de Medio Ambiente y Recursos Naturales y a la presentación de un programa de monitoreo y mantenimiento de transporte litoral de sedimentos.	
18	No se permiten nuevas construcciones o expansiones de desarrollos habitacionales, turísticos o educativos en las zonas de acreción (terrenos ganados al mar) de los márgenes orientales de las escolleras de los puertos de abrigo o marinas, debido a los impactos generados al transporte litoral de sedimentos y a las necesidades de mantenimiento de este proceso.	<i>El proyecto no se encuentra en primera línea de playa. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>
19	Las autorizaciones de construcción de hoteles, condominios, villas, casas-habitación, desarrollos habitacionales y urbanos, piscinas, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles y calles de los predios ubicados frente a la playa requerirán de una delimitación de la zona federal marítimo terrestre y los promoventes deberán identificar en un plano topográfico la primera duna, o en su caso, la presencia de matorral costero, el cual deberá ser protegido, por lo que no nivelarán ni destruirán la primera duna y respetarán la vegetación rastrera y de matorral existente tanto en la duna como en la playa. Se exceptúa de este criterio la instalación de estructuras que no requieran de cimentación y que sean desmontables y fácilmente removibles manteniendo la condición de protección total a la vegetación de duna presente. Estos criterios aplican también a los permisos para ampliación, 15 remodelación, o reconstrucción de edificaciones preexistentes, los cuales también requerirán de una evaluación en materia de impacto ambiental.	<i>El proyecto presenta la Manifestación de Impacto Ambiental ante la Secretaría para su evaluación. El proyecto no se encuentra cerca de la delimitación de la Zona Federal Marítima Terrestre. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>
20	Para las autorizaciones de construcción de predios ubicados frente a la playa cuyas dimensiones no les permitan cumplir con la disposición señalada en el criterio anterior, podrán optar por sistemas de construcción elevados sobre pilotes, que mantengan la duna y.	<i>El proyecto no se encuentra en primera línea de playa. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>
21	En caso de que la primera duna esté alterada o poco definida, las construcciones deben incluir trampas de arena	<i>El proyecto no se encuentra en primera línea de playa. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 18 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat

JACP



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

CRITERIO	CRITERIO DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	VINCULACIÓN
	para reconstruirla; si la vegetación está alterada, es escasa o inexistente, la obra debe incluir la reforestación con vegetación rastrera y de matorral desde la duna hasta la playa.	
23	El diseño por viento de las construcciones en la barra arenosa deberá considerar velocidades de 250 km/h.	Se considera en el diseño de la vivienda las velocidades del viento, así como los cálculos estructurales correspondientes. SE CUMPLE EL CRITERIO.
25	Los desarrollos urbanos y turísticos sometidos a autorización de la autoridad competente deberán contar con un programa integral de manejo de residuos sólidos	Se anexa a la presente Manifestación de Impacto, el programa integral de manejo de residuos sólidos. SE CUMPLE EL CRITERIO.
30	Los accesos peatonales a la playa, ya sean públicos o privados; deberán consistir en andadores elevados sobre pilotes para no destruir la vegetación fijadora de la arena, o accesos serpenteados no mayores a un 1.5 m de ancho.	El proyecto no cuenta con acceso directo a la playa. SE CUMPLE EL CRITERIO.
31	Las áreas actuales ocupadas por desarrollos turísticos, vivienda y las de futura expansión deberán contemplar el acceso público a zona federal marítimo terrestre, de acuerdo con lo estipulado en el Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, recomendándose distancias máximas de 200 m.	No aplica para el presente proyecto ya que no se encuentra en Zona Federal Marítimo Terrestre ni en Terrenos Ganados al Mar. SE CUMPLE EL CRITERIO.
32	La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dispondrá las áreas, horarios y condiciones en que no podrán utilizarse vehículos motorizados, así como la realización de otras actividades que pongan en peligro la integridad física de los usuarios de las playas, áreas de anidación de tortugas marinas y la porción correspondiente a la primera duna costera, salvo en casos de inspección, vigilancia y emergencias.	Se considera los horarios establecidos para los vehículos utilizados durante las etapas de preparación y construcción del proyecto. SE CUMPLE EL CRITERIO.
33	Con el objeto de no perturbar a las tortugas marinas, durante el periodo de anidación y eclosión se debe restringir la iluminación directa al mar y a la playa durante dicho periodo.	En todas las etapas del proyecto, se procurará no iluminar de manera directa al mar y a la playa para no afectar el periodo de anidación.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 19 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán

México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP

Handwritten signature



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

CRITERIO	CRITERIO DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	VINCULACIÓN
		y eclosión de las tortugas marinas, si así se llegará a presentar en la zona del proyecto. SE CUMPLE EL CRITERIO.
37	Las excavaciones y obras hidráulicas para conectar los cuerpos lagunares con el mar requerirán de evaluación en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en los términos de lo establecido en el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental, excepto cuando tengan como finalidad el drenaje de cuerpos lagunares o charcas salineras derivados de fenómenos hidrometeorológicos severos.	No aplica para el presente proyecto. SE CUMPLE EL CRITERIO.
38	Las vialidades de acceso público a las playas deberán mantener su permeabilidad por lo que cualquier propuesta de recubrimiento o pavimentación deberá cumplir con este requisito.	El proyecto no cuenta con accesos directo a la playa; sin embargo, los senderos interiores no cuentan con recubrimiento artificial. SE CUMPLE EL CRITERIO.
39	La construcción de nuevos caminos así como el ensanche, cambio de trazo y pavimentación de los caminos existentes requerirán de una evaluación en materia de impacto ambiental en los términos de lo establecido en las leyes federales y estatales correspondientes excepto en el caso que conlleve acciones de restauración de flujos hidráulicos en el caso de zonas inundables extendidas en sabanas, lagunas y manglares. A reserva de que los estudios hidráulicos en el trazo vial determinen especificaciones precisas, en carreteras existentes o futuras, se deberá procurar que exista al menos un 30% del área libre de flujo y deben realizarse sobre pilotes y/o puentes en los cauces principales de agua.	No se contempla construcción de vialidades. SE CUMPLE EL CRITERIO.
41	Se considera que el aprovechamiento de especies silvestres será compatible con la protección de este ecosistema siempre y cuando sea en unidades de manejo para la conservación de la vida silvestre, cuyo programa de manejo sea autorizado por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.	No aplica, ya que no se contempla aprovechamiento alguno de especies silvestres. SE CUMPLE EL CRITERIO.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 20 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP

[Handwritten signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

CRITERIO	CRITERIO DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	VINCULACIÓN
47	Dada la vulnerabilidad y fragilidad del sitio, no se permite la construcción de campos de golf.	No aplica dada la naturaleza del proyecto. SE CUMPLE EL CRITERIO.
57	Los proyectos de construcción de viviendas, desarrollos turísticos de hospedaje y servicios, los desarrollos urbanos y, en general, cualquier edificación sometida a la evaluación de la autoridad competente deben incluir la implementación de sistemas ahorradores de agua y sistemas integrales de tratamiento y disposición de aguas residuales previendo la separación de aguas grises de las negras.	El proyecto contempla la implementación de herramientas y sistemas tecnológicos ya que se utilizará un sistema de tratamiento de las aguas residuales y al mismo tiempo permita el ahorro de agua. SE CUMPLE EL CRITERIO.
59	No se permite que se realicen en playas y lagunas el mantenimiento de embarcaciones, motores, y depósitos de aceites y combustibles, lo anterior deberá hacerse adecuadamente en los refugios y puertos de abrigo de acuerdo con lo establecido en las leyes aplicables en la materia. En el caso de motobombas para la actividad salinera, los arreglos mayores se realizarán en talleres establecidos para tal efecto.	No aplica dada la naturaleza del proyecto. SE CUMPLE EL CRITERIO.
61	Dada la vulnerabilidad del territorio, se restringe la disposición final de residuos sólidos urbanos, de manejo especial, tóxicos, peligrosos y biológico-infecciosos.	Se contempla el manejo y traslado de los residuos sólidos urbanos al sitio de disposición final autorizado por el H. Ayuntamiento de Dzemúl. SE CUMPLE EL CRITERIO.
63	Los residuos de la actividad pesquera como eviscerados, incluyendo los residuos de los insumos utilizados en dicha actividad, están regulados por la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, por lo que su disposición en las playas está restringida.	No aplica para el presente proyecto. SE CUMPLE EL CRITERIO.
64	No se permite el vertimiento de salmueras a los humedales, lagunas, manglares y blanquiales.	No aplica para el presente proyecto. SE CUMPLE EL CRITERIO.

VINCULACIÓN CON LAS NORMAS DE LÍMITES MÁXIMOS PERMISIBLES DE CONTAMINACIÓN EN LAS DESCARGAS DE AGUA RESIDUALES Y BIENES NACIONALES Y PROTECCIÓN AMBIENTAL-ESPECIES NATIVAS DE MÉXICO DE FLORA Y FAUNA SILVESTRE EN CATEGORÍAS DE RIESGO Y ESPECIFICACIONES PARA SU INCLUSIÓN, EXCLUSIÓN O CAMBIO LISTA DE ESPECIES EN RIESGO.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 21 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
[Signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

NOM-001-SEMARNAT-2021, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.

El promovente manifestó en la MIA-P presentada lo siguiente:

"El proyecto llevará a cabo un sistema de tratamiento de aguas residuales, que permita el cuidado del ambiente y de las aguas nacionales, con esto evitará no tener contacto directo con el suelo y al acuífero para evitar su contaminación. Durante la etapa de preparación del sitio y construcción se contempla la instalación de sanitarios portátiles, los cuales, recibirán el mantenimiento periódico por la empresa arrendadora. El proyecto contempla la instalación de un Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales, que cumpla con la normativa y con la capacidad durante la operación de la vivienda". **SE CUMPLE CON LA NORMA.**

NOM-003-SEMARNAT-1997. Que establece los límites máximos permisibles de contaminantes para las aguas residuales tratadas que se reusen en servicios al público.

El promovente manifestó en la MIA-P presentada lo siguiente:

"El proyecto llevará a cabo un sistema de tratamiento de aguas residuales, que permita el cuidado del ambiente y de las aguas nacionales, con esto evitará no tener contacto directo con el suelo y al acuífero para evitar su contaminación." **SE CUMPLE CON LA NORMA.**

NOM-059-SEMARNAT-2010.- Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

El promovente manifestó en la respuesta a prevención presentada lo siguiente:

"En atención al requerimiento formulado, se realiza la vinculación del proyecto con la NOM-059-SEMARNAT-2010, considerando que la información de flora y fauna presentada en la Manifestación de Impacto Ambiental corresponde a la línea base ambiental previa a la intervención del sitio, con el fin de permitir a esa autoridad una adecuada evaluación de los impactos del proyecto. Derivado de lo anterior, se identificaron especies con potencial presencia en el área de estudio; sin embargo, es importante precisar que el predio actualmente presenta condiciones de intervención, por lo que las características del hábitat han sido modificadas y, en consecuencia, no se cuenta con evidencia de la presencia actual de ejemplares en estatus de protección dentro del polígono del proyecto. En este sentido, y considerando las condiciones actuales del sitio, no resulta procedente la implementación de un Programa de Rescate y Reubicación en los términos solicitados, toda vez que las actividades de desmonte ya fueron realizadas y no se identifican poblaciones o ejemplares que requieran ser rescatados o reubicados. No obstante, el proyecto contempla la implementación de medidas preventivas y de manejo ambiental durante las etapas subsecuentes, tales como:

- Supervisión ambiental en sitio.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 22 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén, C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat

JACP

[Handwritten signature]



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

- Atención y reubicación inmediata de ejemplares que pudieran presentarse de manera eventual.
- Conservación de áreas destinadas a protección dentro del predio.
- Reforestación con especies nativas, favoreciendo la recuperación del hábitat". **SE CUMPLE CON LA NORMA.**

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **Artículo 8, párrafo segundo**, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los Artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **Artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; **Artículo 5 fracción II**, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la **fracción X del mismo Artículo** que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el **Artículo 28** de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el **primer párrafo del Artículo 28** que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables, **fracción X.- Obras y actividades en humedales, ecosistemas costeros, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como sus litorales o zonas federales, y XIII** el cual determina que las obras y actividades que corresponden a asuntos de competencia federal, que puedan causar desequilibrios ecológicos graves e irreparables, daños a los ecosistemas, o **rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente** requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría; en el **primer párrafo del Artículo 35** que dispone que una vez presentada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el **último párrafo** que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate; en el **segundo párrafo del Artículo 35 Bis** que determina que la Secretaría podrá solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que le sea presentada; de lo dispuesto en los Artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **Artículo 2**: que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en las fracciones I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII del **Artículo 3** a través de las cuales se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este proyecto; en la **fracción I del Artículo 4** que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente Reglamento, y en la **fracción VII** del mismo **Artículo 4 del Reglamento** que generaliza las competencias de la Secretaría; en

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 23 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
[Signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

el **apartado U fracción I del Artículo 5 del Reglamento** que dispone que las obras de infraestructuras urbanas que afecten los ecosistemas costeros requerirán de autorización en materia de impacto ambiental, en el primer párrafo del **Artículo 9** que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización y el **Artículo 11** del mismo Reglamento que define cuando procede la presentación de una manifestación de impacto ambiental en su modalidad regional y cuando procede en su modalidad particular; en los **Artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **Artículos 44, 45, 46, 47, 48 y 49 del mismo Reglamento** a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del **proyecto** sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la **promovente**; en el **Artículo 18 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado, que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas, en el **Artículo 26** que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo de la Unión y del **Artículo 32 bis** que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **fracción X del Artículo 16 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del **proyecto**; de los **Artículos 41 y 42 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales** que establecen y definen las facultades genéricas y específicas tienen las **Oficinas de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales** y en el **Artículo 42 fracción XXXV inciso C** que establece que esta Oficina de Representación tiene la atribución de evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades competencia de la Federación y expedir, las autorizaciones para su realización, así como lo establecido en la Norma Oficial Mexicana: **NOM-059-SEMARNAT-2010** que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas y las sujetas a protección especial; así como lo dispuesto en el Decreto 160/2014 por el que se formula y expide el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán**, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el 20 de Marzo de 2014, y modificado el 14 de octubre de 2015 y el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán**, Decreto 692/2023 publicado en el diario oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el 05 de diciembre de 2023. Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, esta Oficina de Representación en el Estado de Yucatán en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes

TÉRMINOS:

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 24 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP

[Firma manuscrita]



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

PRIMERO. La presente resolución en materia de impacto ambiental se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados de las actividades del proyecto. El proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"**, que Consiste en la construcción y operación de ocho edificios de tres niveles cada uno para departamentos de uso habitacional, con áreas comunes y amenidades, área de recreación, área libre, área verde, estacionamiento, servicio de vigilancia y caseta en una superficie total de 13,479.85 m² en los tablaje catastrales 0101895, 0101896, 5451, 5531 y 7385 de la localidad de San Benito, municipio de Dzemúl, Estado de Yucatán. Ubicado en las siguientes coordenadas:

CUADRO DE COORDENADAS				
V	UTM Zona 16 N		WGS 84	
	X	Y	Latitud	Longitud
1	247323.57062	2359700.62745	21.3217	-89.4360
2	247299.57428	2359901.19708	21.3235	-89.4362
3	247309.50347	2359902.38502	21.3235	-89.4361
4	247304.75170	2359942.10177	21.3238	-89.4362
5	247314.68089	2359943.28972	21.3238	-89.4361
6	247324.61008	2359944.47766	21.3239	-89.4360
7	247329.36185	2359904.76090	21.3235	-89.4359
8	247339.29104	2359905.94884	21.3235	-89.4358
9	247349.22022	2359907.13679	21.3235	-89.4357
10	247378.32362	2359663.88159	21.3213	-89.4354
11	247368.39562	2359662.68372	21.3213	-89.4355
12	247328.67887	2359657.93195	21.3213	-89.4359
13	247328.67887	2359657.93195	21.3213	-89.4359
14	247318.74992	2359656.74202	21.3213	-89.4360
15	247313.63322	2359699.43651	21.3216	-89.4361

Dimensiones del proyecto

De acuerdo con lo manifestado por el promovente en su Información adicional presentada, las obras que se pretenden realizar para el proyecto tendrán las siguientes dimensiones:

CUADRO DE ÁREAS			
	Rubro	m2	%
Área no permeable	Huella de edificios	3,141.12	23.30%
	Huella de amenidades	393.34	2.92%
	Subtotal	3,534.46	26.22%
Área permeable	Áreas verdes	2,304.35	17.09%
	Área de conservación	4,643.99	34.45%
	Subtotal área natural	6,948.34	51.55%
	Ocupada Estacionamiento y senderos	2,997.05	22.23%
	Subtotal área permeable	9,945.39	73.78%
TOTAL		13,479.85	100.00%

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 25 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucaipetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP

[Handwritten signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

CONSERVACIÓN *: Se entiende por estas áreas aquellas donde no se realizarán obras o actividades, por lo que la vegetación nativa por ningún motivo podrá ser removida, durante la vida útil del proyecto.

La Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) es un instrumento de la política ambiental que tiene el objetivo de prevenir, mitigar y restaurar los daños al ambiente, así como la regulación de las obras o actividades para evitar o reducir sus efectos negativos en el ambiente y en la salud humana, tal como lo dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. En este orden de ideas, también debe señalarse que con base en el procedimiento administrativo para la Evaluación del Impacto Ambiental previsto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como en su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la autoridad competente debe realizar un análisis integral y holístico del proyecto, plan o programa sometido a su autorización, de acuerdo con su naturaleza, objetivos, características, distribución espacial de obras y/o actividades principales, de servicios y asociadas bajo el estándar de la mejor evidencia científica disponible y a la luz de los principios de precaución, prevención, no regresión e in dubio pro agua. La Manifestación de Impacto Ambiental debe contener un análisis integral de la información del proyecto sujeto a autorización, esto es, se debe describir y valorar el proyecto, plan o programa en su conjunto, de acuerdo con su naturaleza, objetivos, características, distribución espacial de obras y/o actividades principales, de servicios y asociados; en otras palabras, al emitir la resolución respectiva, la autoridad ambiental se debe pronunciar sobre el proyecto en su integridad. Además, de acuerdo con el procedimiento referido, la autoridad debe tomar en cuenta los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación directa. Así mismo, al emitir la Evaluación del Impacto Ambiental, la autoridad debe analizar si por la interacción de las obras, actividades y proyectos que pretendan desarrollarse en sitios en los que por su interacción los diferentes componentes ambientales regionales, se prevean impactos acumulativos, sinérgicos o residuales, significativos o relevantes, susceptibles de ocasionar la destrucción, el aislamiento o la fragmentación de los ecosistemas. Ello, pues sólo haciendo una evaluación holística e integral se puede determinar si se autoriza o niega la obra, actividad o proyecto y, en caso de autorizarla, si sujeta su realización a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos. Además, sólo bajo un análisis integral y completo, se pueden fijar las condiciones y requerimientos *ad hoc* que deban observarse tanto en la etapa previa al inicio de la obra o actividad como en sus etapas de construcción, operación y abandono, garantizando así una adecuada protección al medio ambiente. Sirve de apoyo lo anterior, la Jurisprudencia 1a./J. 13/2022 (11a.), sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación de la Undécima Época, libro 12, abril de 2022, tomo II, página 848, cuyo rubro indica: "MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL. SU EVALUACIÓN HOLÍSTICA E INTEGRAL CON BASE EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESTABLECIDO PARA TAL EFECTO EN LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE, ASÍ COMO EN SU REGLAMENTO EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL, GARANTIZA UNA ADECUADA PROTECCIÓN AL AMBIENTE"

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 26 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL. SU EVALUACIÓN HOLÍSTICA E INTEGRAL CON BASE EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESTABLECIDO PARA TAL EFECTO EN LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE, ASÍ COMO EN SU REGLAMENTO EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL, GARANTIZA UNA ADECUADA PROTECCIÓN AL MEDIO AMBIENTE.

Hechos: Dos personas físicas promovieron juicio de amparo indirecto en el que reclamaron diversos actos y omisiones destinadas a autorizar y realizar el proyecto de ampliación del Puerto de Veracruz, aduciendo que las autoridades responsables no garantizaron el derecho humano a un medio ambiente sano, pues no evaluaron de manera integral diferentes aspectos relacionados con el impacto ambiental que podría ocasionar el desarrollo de dicho proyecto y su modificación en el Área Natural Protegida con carácter de Parque Marino Nacional denominado "Sistema Arrecifal Veracruzano". El Juez de Distrito sobreescribió en el juicio al considerar que las quejas no tenían interés legítimo, en contra de esta resolución se interpuso recurso de revisión.

Criterio jurídico: La Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación considera que la autoridad ambiental tiene la obligación de realizar una evaluación holística e integral de los diversos aspectos relacionados con una manifestación de impacto ambiental, a fin de garantizar una adecuada protección al ambiente. Hacer lo contrario, esto es, fragmentar el análisis de impacto ambiental de un proyecto de la convergencia de una ampliación portuaria constituye una franca violación al artículo 4o. de la Constitución General, así como a los principios de precaución y de prevención que campean en materia del derecho humano a un medio ambiente sano.

Justificación: Con base en el procedimiento administrativo para la evaluación del impacto ambiental previsto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como en su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la autoridad competente debe realizar un análisis integral y holístico del proyecto, plan o programa sometido a su autorización, de acuerdo con su naturaleza, objetivos, características, distribución espacial de obras y/o actividades principales, de servicios y asociadas bajo el estándar de la mejor evidencia científica disponible y a la luz de los principios de precaución, prevención, no regresión e inc. dubio

Por cuanto hace al desahogo que realizó el promovente del proyecto a la prevención que se le formuló, conforme a lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el diverso 22 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia Ambiental de Evaluación del Impacto Ambiental cumple con el principio de prevención y precautorio.

En la MIA-P presentada por el promovente manifestó lo siguiente:

El proyecto "**CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO, DZEMUL**", cuenta con una superficie de 13,749.85 m², en el cual se realizará ocho construcciones de dos niveles más planta baja para uso habitacional, con amenidades, áreas libres y estacionamiento. Así mismo, se contará con áreas verdes y de conservación. Los criterios de diseño utilizados para la distribución interna se hicieron tomando en cuenta las condiciones del sitio, tanto positivas como negativas, buscando siempre aprovechar al máximo el predio.

Así mismo, cada edificación cuenta con áreas verdes, ajardinadas y piscinas; sin embargo, adicional a estas, se proponen áreas comunes al norte del predio. En esta área se tendrá piscina, camastros, bar y terraza. La volumetría de las edificaciones se encuentra rotadas 65o con respecto al norte con el fin de aprovechar la dirección de los vientos de la zona. De este modo,

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMUL"

Página 27 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P. 97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.: (999) 942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita Maza

JACP

[Firma manuscrita]



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

las áreas que lo componen siempre se encontraran con ventiladas y así reducir el gasto energético durante la etapa de operación.

Cada unidad en área privada de los departamentos contara con recamaras, baños, sala, comedor, cocina, área de lavado, algunos con alberca privada y terraza con vista hacia el mar, que esto permite la iluminación natural. Se contempla la utilización total del terreno para la construcción del edificio, que comprende como se ha ido mencionado anteriormente.

Características particulares del proyecto

En la siguiente tabla se presentan las etapas y actividades que el proyecto contempla para su construcción:

Descripción de las obras a realizar	
Etapas del proyecto	Actividades
Preparación del sitio	Delimitación de las áreas de conservación
	Levantamiento topográfico y trazos preliminares
	Limpieza del terreno: Desmonte y despalme
	Excavación, nivelación y compactación del terreno
Construcción	Cimentación y desplantes
	Edificación (estructuras y albanilería) y recubrimientos
	Instalación de la infraestructura y servicios del complejo
	Limpieza general y verificación de instalaciones
Operación y Mantenimiento	Administración y comercialización.
	Generación de residuos sólidos.
	Mantenimiento y conservación del complejo

En el siguiente apartado, se hará mención con detalle a cada una de las etapas anteriores, ya que el proyecto plantea un programa de actividades con duración de 48 meses para las etapas de preparación del sitio y construcción.

Programa de trabajo

En la siguiente tabla se presenta el programa de acuerdo con la distribución de tiempo y obras a realizar para el proyecto. Se considera para la construcción del proyecto, una jornada de 8 horas diarias, 6 días a la semana; sin embargo, esto puede variar dependiendo de diversos factores ambientales que obliguen a la interrupción de las obras. La etapa de operación y mantenimiento se realizará posterior a los 48 meses planteados.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 28 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat

JACP



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ **000844**
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

PROGRAMA DE OBRAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO																
Etapas del proyecto	Periodo (trimestres)															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Preparación del sitio																
Delimitación del área de conservación																
Trazo topográfico y delimitación de las áreas																
Desmonte y despalle del terreno																
Nivelación y compactación del terreno																
Construcción																
Cimentaciones y desplantes																
Edificación (estructuras y albañilería)																
Instalación de infraestructura y equipamiento de servicios																
Limpieza general y verificación de instalaciones																
Operación y mantenimiento																
Administración y comercialización																→→→
Mantenimiento y conservación																→→→

Es importante mencionar que, según los cálculos establecidos según el Estudio de Capacidad de Carga, el porcentaje de aprovechamiento para los predios del proyecto es de 72%, sin embargo, se contempla la ocupación del 48.45% referente al área no permeable y al área ocupada por estacionamiento y sendero, manteniendo el 51.55% con cobertura vegetal a través del área de conservación y áreas verdes.

Estacionamiento. El estacionamiento contará con un total de 108 cajones distribuidos al este del complejo sobre la vialidad perpendicular a la carretera de acceso, se pretende que sea al aire libre. Se contará con espacios para personas con movilidad limitada, compartido con rampas y los cuartos de servicios y apoyo. Se considera que por cada departamento cuenten con sus propios cajones para sus vehículos particulares. Los cajones se distribuirán en la colindancia este del predio y que es delimitado por áreas verdes, senderos y una caseta de vigilancia que dará acceso al complejo.

El estacionamiento no contará con algún tipo de pavimento, sino que, en la etapa de nivelación del terreno, esta área será compactada para adecuar el espacio de estacionamiento y únicamente se delimitará por medio de jardineras. Al no contar con algún tipo de recubrimiento especial como el asfalto o concreto hidráulico, conservará grandes propiedades de drenaje, por lo que este se considera dentro de las áreas permeables.

Área permeable. Las áreas permeables son espacios de la obra en la que el recubrimiento del suelo es natural o utilizando materiales que permiten gran filtración del agua pluvial hacia el subsuelo. En el caso del proyecto, las áreas permeables la componen el estacionamiento, circulaciones en las amenidades, las áreas verdes y de conservación.

Área verde. Las áreas verdes son zonas permeables en las que se encuentran árboles, arbustos, herbáceas, entre otros, en espacios ajardinados con abundante vegetación. Se encuentran distribuido en todo el complejo, en el que se utilizarán especies endémicas propias del sitio y la región. Se contempla una superficie de 2,304.35 m² distribuidos en la zona del proyecto,

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 29 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán

México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita Maza

JACP

[Handwritten signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

representa un total del 17.09%. Se prevé que en los espacios donde existan especies vegetales de gran tamaño se conserven a medida de lo posible los ejemplares. Estas áreas se distribuyen alrededor de las edificaciones y las amenidades del proyecto.

Estacionamiento y senderos. Las áreas destinadas para estacionamiento y senderos internos del proyecto son consideradas como permeables debido a que no se cuentan con recubrimientos que impiden la filtración del agua. En el caso del estacionamiento, será compactado con el producto de las excavaciones y ocupará una superficie de 1772.67 m² que equivale al 13.15% de polígono total. Por su parte, los senderos interiores ocupan 1,224.38 m² (9.08%) para un total conjunto de 2,997.05 m² (22.23%). Estas áreas forman parte del permeable ocupado debido a que se encuentran en constante uso, que, en el caso del estacionamiento, los vehículos estacionados reducirán la permeabilidad del área.

Amenidades. Las amenidades consisten en áreas que ofrezcan servicio de entretenimiento y relajación, se ubican al norte del complejo. La construcción consiste en un centro de reunión dos niveles; adicional a ellos se encuentran bar al aire libre, baños y regaderas. Otro de los espacios de entretenimiento son las piscinas que adicional a la del centro de amenidades, cada edificio de departamentos contara con tres piscinas en planta baja. El conjunto de amenidades y servicios ocupan una superficie de 630.47 m².

Área no permeable. El área no permeable (color morado) es la zona edificada y construida, donde se ubicarán todos los departamentos y amenidades. Así como, los espacios en cubierto para las instalaciones de servicios, bodega y caseta.

Se contemplan ocho edificios que contarán con dos niveles más planta baja (tres niveles totales), con circulaciones verticales y horizontales. Estas construcciones se encuentran distribuidas a lo largo del terreno y rotado 65º con respecto a la orientación del terreno. Así mismo, cada nivel cuenta con tres departamentos equipados, por lo que **cada edificio tendrá 9 departamentos para un total conjunto de 72 departamentos habitacionales.**

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 30 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat

JACP



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



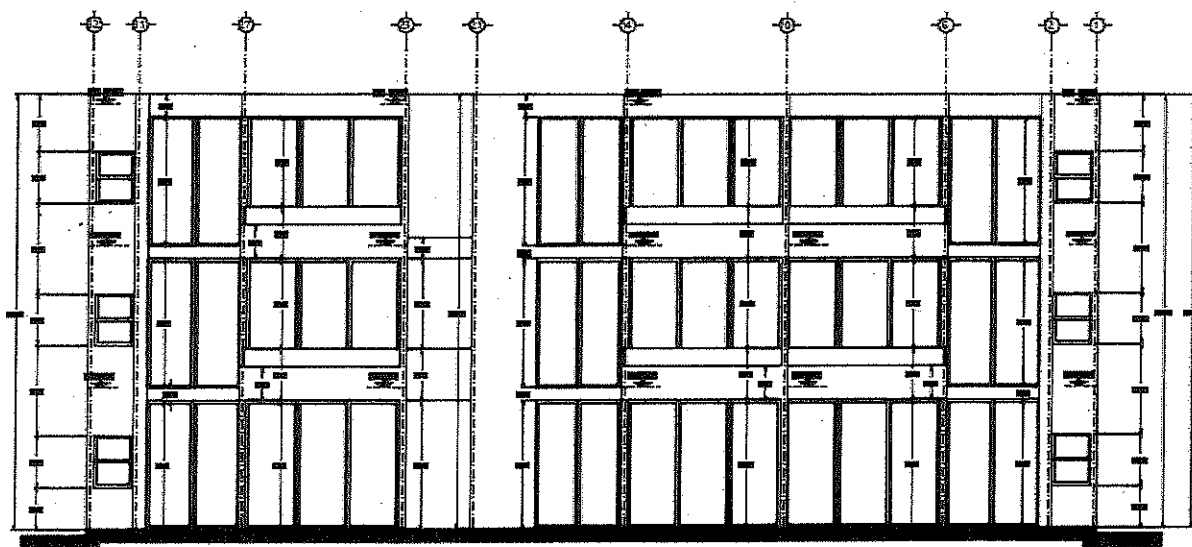
Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

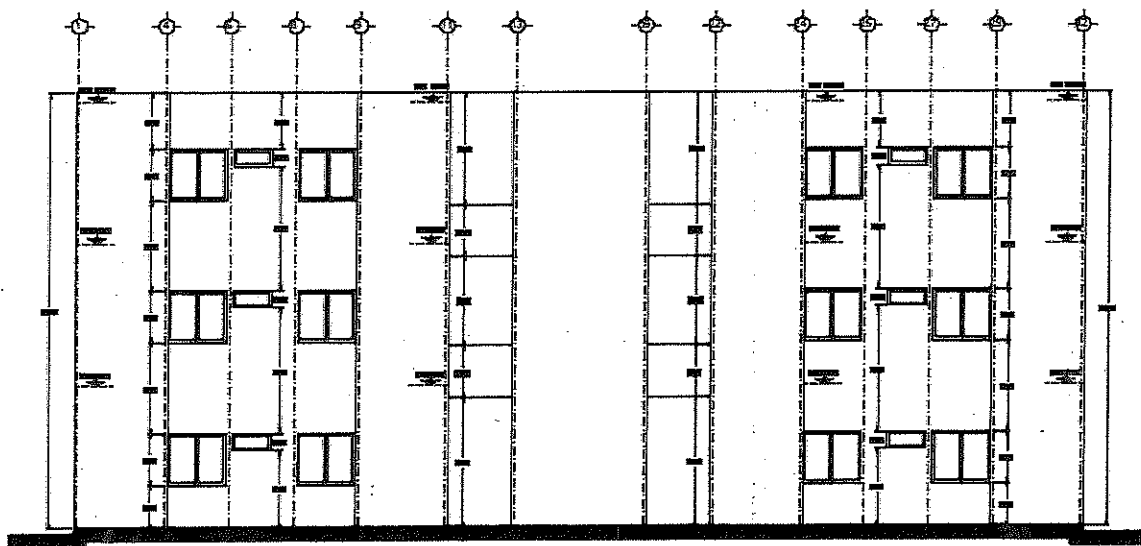
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/00844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental



FACHADA FRONTAL



FACHADA POSTERIOR

Fachadas de los edificios de departamentos.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 31 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán

México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP

[Handwritten signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

PLAN DE SUSTENTABILIDAD

Infraestructura de agua potable

Diagnóstico actual

El proyecto **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMUL"** se ubica en una zona que no cuenta con red municipal de agua potable ni infraestructura pública cercana que permita una conexión viable.

Derivado de lo anterior, el abastecimiento de agua para la etapa de operación se realizará mediante un pozo de extracción propio, el cual será tramitado y operado conforme a la normatividad aplicable y previa obtención de los permisos y concesiones correspondientes ante la autoridad competente. Considerando la ubicación costera del predio y las características hidrogeológicas de la zona, el agua extraída podrá presentar concentraciones elevadas de sales disueltas, por lo que será sometida a un proceso integral de desalinización y potabilización previo a su distribución y consumo.

Propuesta técnica

El sistema de abastecimiento se diseñará bajo criterios de autosuficiencia, eficiencia y sustentabilidad, contemplando los siguientes componentes:

- **Pozo profundo de abastecimiento**, equipado con bomba sumergible de alta eficiencia energética.
- **Sistema de pretratamiento**, incluyendo filtración primaria para remoción de sólidos suspendidos.
- **Sistema de desalinización mediante tecnología de ósmosis inversa**, dimensionado conforme a la demanda proyectada del desarrollo.
- **Sistema de potabilización**, que incluirá desinfección (cloración u otro método autorizado) para garantizar el cumplimiento de los parámetros de calidad establecidos en la normatividad sanitaria aplicable, incluyendo lo señalado en la prevención y en apego a la NOM-230-SSA1-2002.
- **Cisterna general de almacenamiento**, con capacidad suficiente para abastecer a todas las unidades multifamiliares, considerando picos de demanda y volumen de reserva.
- **Red hidráulica interna presurizada**, mediante sistema de bombeo con variador de frecuencia para optimizar el consumo energético.

El rechazo salino derivado del proceso de ósmosis inversa será manejado conforme a la normatividad ambiental vigente, evitando afectaciones al suelo, manto freático o ecosistemas costeros.

Sustentabilidad

Con la finalidad de garantizar una gestión responsable del recurso hídrico, el proyecto implementará las siguientes medidas:

- Instalación de muebles sanitarios, llaves y regaderas con dispositivos ahorradores certificados.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMUL"

Página 32 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Energía eléctrica

Diagnóstico actual

El predio del proyecto **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMUL"** cuenta con acceso a la red pública de energía eléctrica, administrada por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), lo que garantiza el suministro básico para todas las unidades habitacionales. Sin embargo, atendiendo a criterios de sustentabilidad y en congruencia con los lineamientos del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero de Yucatán (POETCY), se plantea un modelo de autosuficiencia parcial en el consumo energético mediante la instalación y utilización de paneles solares.

Propuesta técnica

El proyecto contempla la implementación de medidas activas y pasivas para el uso eficiente de la energía y la integración de energías limpias en áreas estratégicas del desarrollo:

- Uso de luminaria con celdas fotovoltaicas (luz solar) en las zonas exteriores a las amenidades y áreas comunes del predio. Así como equipos y luces ahorradoras como LED para interiores.
- Sistema de monitoreo y control inteligente del consumo energético por unidad habitacional, que permitirá detectar patrones de uso y prevenir el desperdicio de energía mediante el uso de medidores de lectura remota o dispositivos conectados a red.
- Diseño arquitectónico bioclimático, con orientación adecuada de las edificaciones, ventilación cruzada y materiales térmicos para minimizar el uso de aire acondicionado y optimizar el confort térmico de forma pasiva.
- Uso de sistemas de control de sombra como persianas automatizadas y parasoles ajustables, que ayudan a regular la entrada de luz solar, reduciendo la carga térmica y disminuyendo la necesidad de aire acondicionado.

Uso de paneles solares instalados en el techo o en áreas con buena exposición solar, disminuyendo la dependencia en la red eléctrica convencional.

Sustentabilidad

Como parte del compromiso ambiental del proyecto, se integran las siguientes acciones:

- Generación de al menos el 10% del consumo energético total del proyecto a través de fuentes ahorradoras y renovables, considerando el aporte específico de la luminaria con luz solar en áreas comunes y de circulación.
- Uso exclusivo de luminarias tipo LED de alta eficiencia energética en todo el conjunto, tanto en interiores como en exteriores, lo que contribuye a una reducción significativa del consumo eléctrico y de las emisiones indirectas de gases de efecto invernadero.
- Promoción del uso de electrodomésticos con sello FIDE o Energy Star, a través de recomendaciones en el manual del usuario final, incentivando la adquisición de equipos eficientes por parte de los residentes.

Estas acciones no solo representan beneficios económicos para los usuarios mediante la reducción de costos energéticos, sino que también contribuyen al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), específicamente el ODS 7

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMUL"

Página 33 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

2
IACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

000844

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

(Energía asequible y no contaminante) y el ODS 13 (Acción por el clima), fortaleciendo la viabilidad ambiental del proyecto a largo plazo.

Sistema de drenaje pluvial

Diagnóstico actual

El sitio del proyecto **“CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMUL”** se ubica en una zona costera con pendientes naturales suaves que favorecen el escurrimiento superficial de manera controlada. No obstante, por tratarse de una región con eventos de lluvias intensas estacionales, especialmente en los meses de verano y durante tormentas tropicales, es fundamental implementar un sistema eficiente que evite encharcamientos y erosión del terreno, así como afectaciones a las viviendas y áreas comunes.

Propuesta técnica

La solución planteada para el manejo del agua de lluvia consiste en un sistema de drenaje pluvial superficial, de bajo impacto y con criterios de diseño sostenible:

- Construcción de cunetas, canales y rejillas perimetrales en vialidades internas y zonas peatonales, que conducirán el agua pluvial hacia los puntos de captación específicos. Estas estructuras serán revestidas con materiales estabilizadores (como concreto permeable o piedra bola) que permiten el paso del agua sin generar erosión.
- Instalación de trampas de sólidos, como rejillas con filtros y retenedores en las zonas de captación, con el fin de evitar que hojas, tierra o basura arrastrada durante las lluvias ingresen al sistema de infiltración o afecten la calidad del agua recargada.
- Diseño e implementación de pozos de absorción distribuidos estratégicamente en el conjunto, para permitir la infiltración directa del agua de lluvia al subsuelo, favoreciendo la recarga del acuífero y reduciendo al mínimo la escorrentía superficial hacia el exterior del predio.
- En caso de excedencia o saturación temporal, el diseño contempla áreas de amortiguamiento o retención temporal, como jardines y zonas verdes, que permiten laminar el flujo y disminuir la velocidad de escurrimiento.

Sustentabilidad

Este sistema de drenaje pluvial busca no solo mitigar el impacto inmediato de las precipitaciones, sino también aportar beneficios ambientales a largo plazo, bajo los principios de infraestructura verde:

- Recarga directa al manto freático, sin generar contaminación ni arrastre de residuos, gracias a las trampas de sólidos y la separación adecuada de las aguas pluviales respecto a las aguas residuales.
- El sistema propuesto permite minimizar el riesgo de erosión, encharcamientos y afectaciones a la vegetación, al mismo tiempo que se promueve un ciclo hidrológico urbano más eficiente.
- Se establecerá un programa de mantenimiento preventivo semestral, que incluirá la limpieza de rejillas, revisión de trampas de sólidos, desazolve de cunetas y verificación del funcionamiento de los pozos de absorción. Esto garantizará que el sistema opere de forma continua y eficaz durante todo el año.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

“CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMUL”

Página 34 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P. 97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.: (999) 942 1300 www.gob.mx/semarnat

JACP



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

100844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

En conjunto, este modelo de gestión pluvial es coherente con los principios de desarrollo sustentable y representa una alternativa viable y adaptada a las condiciones climáticas y geológicas de la zona costera de Sisal, contribuyendo al equilibrio ecológico del entorno y a la seguridad de los habitantes del conjunto.

ETAPA DE PREPARACIÓN

a) Limpieza del terreno (desmonte y despalme)

Con esta actividad se contempla el inicio de los trabajos de preparación del sitio. Se retirarán los residuos sólidos existentes de manera manual y/o con herramientas menores como palas, picos y rastrillos dependiendo del alcance y complejidad de obra. También se realizará con extrema precaución para evitar el impacto en todo el predio. La remoción de la vegetación se realizará de forma manual hasta donde sea posible, no será necesario utilizar la maquinaria autorizada por las dependencias correspondientes y durante los horarios señalados de la normativa.

b) Trazo topográfico y delimitación del sitio

Se realizará el trazo topográfico del proyecto con base en la información catastral y geotécnica del terreno, esto servirá para delimitar los espacios del predio y evitar el impacto con predios colindantes. Se colocarán cintas y banderines para delimitar las áreas de circulación, desplante y de conservación que consideren en el diseño del proyecto. De igual manera, se realizará el brecheo y distribución de espacios del complejo de forma manual con las herramientas necesarias. Se contempla la instalación de letreros o señales que indiquen que el predio se encuentra en obra, para evitar accidentes en la carretera. En caso de requerir la construcción de una bodega de almacenamiento temporal, se planteará de igual manera en esta etapa.

c) Excavación, nivelación y compactación del terreno

Después de realizar la limpieza del terreno, los ingenieros delimitarán físicamente las diferentes obras que requieran la excavación, siendo en su caso donde se ubicara la infraestructura de servicios básicos y posterior rellenar de material los nuevos suelos y paredes, ya que se presente una superficie plana y frágil, que son las condiciones topográficas del terreno y en general de la zona. Para llevar a cabo estas obras es necesario realizar la excavación del suelo, en este caso el material principal es arena y conocer las ciertas características del subsuelo. Se realizará una excavación profunda para alojar las zapatas, las corridas para los muros y columnas. La nivelación del terreno se realizará con los residuos sobrantes del desmonte, despalme y las excavaciones realizadas.

En caso de existir material sobrante, se notificará a las autoridades para proceder al correcto manejo y disposición final del mismo. De igual manera, en caso de requerir material, será adquirido en los bancos de materiales que cuenten con las autorizaciones en la materia.

No se contempla el uso de explosivos en ninguna etapa del proyecto, ya que se realizará con la maquinaria autorizada por las autoridades competentes.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 35 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P. 97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.: (999) 942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN

MEDIDA PREVENTIVAS

IMPACTO A PREVENIR	NO.	NOMBRE	DESCRIPCIÓN	OBJETIVO	INDICADOR DE EFICIENCIA	ETAPA
Todos los impactos identificados	1	Plática informativa a los trabajadores de obra del proyecto "Construcción y Operación de Edificios Habitacionales en San Benito, Dzemul".	Informar a los trabajadores y personal que tengan participación en la etapa de preparación del sitio y construcción, así como actividades relacionadas del mismo, acerca de las medidas que se establecerán y deberán llevar a cabo para prevenir los impactos negativos al medio ambiente determinados en el estudio del impacto ambiental, por cual evitar la omisión o aplicación errónea de alguna medida por parte de los empleados, ya sea por desconocimiento de su existencia o de la forma correcta de llevarla a cabo.	Evitar alguna aplicación errónea de las medidas por falta de conocimiento o manejo de este, por lo cual disminuye la probabilidad de correr el riesgo de algún impacto negativo al medio ambiente y a la integridad de la persona o trabajador.	Será con base a la manera en que se estén aplicando correctamente las demás medidas de prevención y mitigación propuestas, así como se realizaran rondas de vigilancia y evaluación de que dichas medidas se estén llevando a cabo.	PS
Calidad del suelo y capacidad de infiltración, calidad del agua subterránea.	2	Manejo y disposición de residuos sólidos.	Para lograr un correcto manejo y disposición de los residuos sólidos que se generen dentro del proyecto, se llevarán a cabo las siguientes medidas: Se colocarán contenedores para la disposición temporal de los residuos sólidos que se generen durante el proyecto; los cuales serán sellados e identificados como orgánico, inorgánico y plásticos.	Evitar la contaminación del suelo y manto freático por infiltración de lixiviados.	Registro de presencia de residuos sólidos urbanos dentro del predio y fuera de los contenedores durante las visitas de inspección. Quejas por parte de los vecinos aledaños al predio.	PS, C y O
	3	Manejo y disposición de residuos fisiológicos y aguas residuales.	Se contará con letrinas portátiles para que los trabajadores realicen sus necesidades de manera higiénica y segura, sin comprometer la calidad sanitaria del predio. Dicha empresa será la responsable de darle una correcta disposición a los desechos y aguas residuales de las letrinas, así como de su limpieza periódica, instalación y	Evitar que los trabajadores defequen o realicen sus actividades fisiológicas dentro del predio o sus inmediaciones, proveyéndoles de una manera higiénica y segura para realizar sus necesidades. Evitar la contaminación del predio.	Durante las visitas de inspección se verificará que se estén utilizando correctamente los sanitarios, así como la presencia de heces fecales en las inmediaciones del predio.	PS y C

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMUL"

Página 36 de 52



2026
año de
Margarita
Maza

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

			desmantelamiento al final del proyecto. Está estrictamente prohibida cualquier actividad fisiológica dentro del predio o en sus inmediaciones.			
	4		Instalación de un sistema de tratamiento de aguas residuales individualizado.	En el caso que el sistema de tratamiento que se instale durante la etapa de operación, se debe dar un correcto manejo del mismo, ya que se ubica cerca del manto freático, por riesgos de inundación o filtraciones	Mal funcionamiento del sistema de tratamiento durante la etapa de operación.	OM
Erosión Costera. Calidad del suelo. Capacidad de infiltración y diversidad y abundancia de especies de flora.	5	Delimitar el área de conservación y área verde	Por la construcción en el predio, se realizará un desmonte por lo cual afectará la absorción de nutrientes del suelo, sin embargo, el predio ya se encuentra impactado, por lo tanto se implementará el área verde en el proyecto para manteniendo la estabilidad del suelo y la reabsorción de agua hacia el manto freático.	La reabsorción de agua y nutrientes del suelo	Visitas de inspección que se este cumpliendo con el área verde en el proyecto y una correcta delimitación del suelo	PS, C y O
Calidad de aire, modificación en la calidad del clima.	6	Uso de transporte de material en vehículos	Humedecer periódicamente el área de trabajo y colocar lamas en los vehículos que transporten material hacia y desde la obra.	Controlar la dispersión de polvo durante el uso de vehículos de transporte material, para ayudar a mantener la calidad del aire en el área de trabajo.	Reporte de derrames de materiales o daños por maquinaria, que dañen la vía pública o presencia de humo en el aire	
Calidad del suelo Capacidad de infiltración Calidad de agua subterránea Calidad sanitaria del ambiente.	7	Mantenimiento de maquinaria y vehículos	Uso de vehículos en buen estado con mantenimientos periódicos y verificación vehicular reciente de acuerdo a la Norma correspondiente.	Se controlará la emisión de gases y partículas de combustión lo cual reducirá el impacto hacia la calidad del aire en el área de trabajo y en la zona en general.	Reportes de falla, averías o mal funcionamiento de la maquinaria y/o vehículos, reporte de quejas por vecinos y poblaciones cercanas, reporte de derrames o daños por maquinaria.	PS, C

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 37 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP

[Handwritten signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Generación de ruido.	8	Controlar los niveles de ruidos provocados por los vehículos o maquinarias utilizados en el proyecto	Todos los automotores, equipos o maquinaria pesada que se pretenda utilizar durante el desarrollo de la obra, se les deberá practicar los mantenimientos correctivos y preventivos necesarios antes de su traslado y operación en el sitio seleccionado para el desarrollo de la obra.	Evitar daños o problemas auditivos en el personal empleado, la fauna silvestre, la población de la zona en general cercana al proyecto.	Quejas o incidencias por parte del personal o vecinos cercanos a la zona del proyecto	PS y C
Diversidad y abundancia de especies de flora	9	Se respetará a la flora silvestre.	No se desmontará más área de la necesaria y autorizada para el proyecto. En caso del proyecto no se encontró ninguna especie protegida que requiera de un programa para reubicación, ya que el predio está escaso de vegetación e impactado.	Evitar daño al área florística y tenga un impacto ambiental	Inspección al inicio de la obra	PS
Diversidad y abundancia de especies de fauna (aves y terrestres). Especies protegidas	10	Extracción de especies del sitio, o partes de estas, para uso comercial, como mascota o alimento.	Que estrictamente prohibido cazar, capturar, lesionar, vender, regalar, matar o espantar a las especies de fauna silvestre que se avisten o localicen en el área seleccionada para realizar el proyecto. Se tendrá especial cuidado en la protección de las especies vegetales y animales incluidas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.- Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.	Con esta medida se busca salvaguardar la población faunística y florística del medio, así como evitar mayores impactos al área del proyecto.	Se entregarán reportes escritos con el listado de las especies que se encuentren a lo largo del proyecto. Sin embargo, el predio no se detectó que presencia de alguna especie protegida durante los recorridos previos al inicio de obra.	PS, C y O
Hábitat terrestres	11	Reubicación de hábitat en el sitio del proyecto	Realizar recorridos de inspección para la detección de nidos y madrigueras y en su caso reubicarlos o ahuyentar a la población que ahí se encuentre.			

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 38 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucaipetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP

[Handwritten signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

MEDIDAS DE MITIGACIÓN

Existen impactos negativos a los cuales no será posible aplicarles una medida preventiva porque forman parte de las actividades del proyecto, pero para los impactos que pueden ser aplicables se les asignará las medidas de mitigación que consistirá en el diseño y ejecución de minimizar los posibles impactos negativos que el proyecto pueda generar sobre el entorno natural y humano.

TABLA 6.2. MEDIDAS DE MITIGACIÓN DEL PROYECTO

IMPACTO A MITIGACIÓN	NO.	NOMBRE	DESCRIPCIÓN	OBJETIVO	ETAPA
Calidad del suelo	1	Sancionamiento del terreno de los residuos sólidos.	A pesar de que previamente se propuso una medida de prevención para la generación, manejo y disposición de residuos sólidos, las actividades del proyecto no están exentas de generar nuevos, por lo cual se crea esta medida de mitigación en caso de que se presente contaminación del suelo y/o cuerpos de agua. Se realizarán sancionamientos periódicos y continuos durante todas las etapas del proyecto para la recolección y disposición correcta de residuos sólidos que se pudieran generar tanto por las actividades que contempla el proyecto, como por eventos ajenos a nuestro control. Dichos residuos serán resguardados en los botes de basura dispuestos a lo largo del proyecto y recolectados para su disposición final por una empresa recolectora autorizada.	Dar una correcta recolección, manejo y disposición a los residuos sólidos; y mantener el ambiente libre de contaminación.	PS, C y O
	2	Erosión Costera	Se reforestará el área del proyecto, siendo plantaciones de palmeras y colocación de macetas con plantas ornamentales de la región de fácil adaptación que contribuyan a los servicios ambientales de los recursos naturales. Así como, delimitar las áreas de conservación, dando mantenimiento adecuado.	Reducir la erosión de la costa que pueda ocasionar el proyecto por las actividades de desmonte y despalle, que disminuirá la cubierta natural del sitio.	
	3	Manejo de sustancias que podrían contaminar el suelo	En el supuesto de que ocurriese un derrame de alguna sustancia contaminante en el suelo, por alguna fuga accidental, se suspenderán las actividades de la maquinaria afectada y se tratará, de manera cuidadosa, transportar dicho vehículo fuera del área del proyecto para su traslado a un taller mecánico especializado. En cuanto al derrame, se utilizarán materiales absorbentes para retener la mayor cantidad de la sustancia y se retirará la arena afectada; ambos siendo dispuestos temporalmente como residuos peligrosos con el debido manejo que estos requieren para posteriormente ser recolectados por una empresa autorizada.	Evitar la contaminación del suelo, subsuelo y agua por infiltración de sustancias contaminantes. Dar un debido manejo a los residuos.	C
Diversidad y abundancia de especies de fauna (aves y terrestres)	4	Conservación de áreas y abundancia de vegetación	Se contemplará la reforestación de las áreas de conservación para el proyecto, ya que igual no presenta vegetación que genere confort y protección para futura fauna.	Contribuir a la mejora del ecosistema y los servicios ambientales de los recursos naturales.	PS, C y O
Calidad del aire y modificación en la calidad del clima	5	Evitar dispersión de polvos y partículas a la atmósfera.	Las actividades propias de las etapas de construcción que generarán polvo y la liberación de otras partículas, como pueden ser las excavaciones, instalaciones de infraestructura, acabados, etc. Se humedecerá la zona de construcción así como el cubrir los materiales de traslado o en el sitio.	Evitar la dispersión de polvos y partículas a la atmósfera.	PS y C

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 39 de 52



2026
año de
Margarita
Maza

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucaipetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán

México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat

JACP

[Handwritten signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

El proyecto contempla la construcción de ocho edificios de tres niveles totales para 72 departamentos, de dos tamaños distribuidos en todo el complejo respectivamente, se considera amenidades, terrazas, estacionamiento, áreas libres, áreas verdes y de conservación, entre otros, como se describió anteriormente.

a) Cimentación y desplantes

Esta actividad, contempla la excavación para los cimientos que sostendrán a la estructura los edificios y constarán de zapatas aisladas y contratraveses de concreto armado. El colado se realiza utilizando una revolvedora en campo, vaciando el concreto y vibrando para lograr una mayor resistencia.

Las cimentaciones son las bases que sirven de sustentación al edificio; se calcularan y proyectan teniendo en consideración varios factores tales como la composición y resistencia del terreno, las cargas propias del edificio y otras cargas que inciden, como el efecto del viento sobre el proyecto expuesto.

Por la importancia de la estructura y las condiciones del terreno, los muros serán de mampostería de piedra de la región, asentada con mortero de cemento-arena, con elementos estructurales de concreto reforzado.

El concreto armado se fabricará con mezclas de concreto prefabricado procedentes de una planta especializada, se trasladará al sitio del proyecto por vía terrestre en camiones revolvedoras. Se mantendrá perfectamente sellado para evitar contaminación del suelo. Posterior a la cimentación, se procede a la construcción de la estructura del edificio.

b) Instalación de infraestructura del complejo

Se contempla la realización de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas necesarias para habitar el complejo de manera confortable. Serán de tipo subterráneas y se instalaran con tuberías de tipo PVC para las que corresponden a sanitarias y pluviales, de igual forma de un sistema contra incendio a base de hidrantes en todos los niveles. Se instalarán un sistema de aire acondicionado en mini split en recamaras y áreas comunes, calentador de agua de tiro forzado, elevador con sistema de emergencia para corte imprevisto de energía eléctrica y preparaciones para instalación de Carrier (Tv, internet y telefonía).

c) Edificación (Estructura y albañilería) y recubrimientos.

Esta actividad hace referencia a la construcción de los muros, castillos y cadenas que pueden ser divisorios o estructurales para soportar los techos.

40 cm reforzados con cadenas, castillos y columnas armadas, losa de vigueta y bovedilla en entresijos y cimentación a base de retícula de contra traveses en concreto armado. En esta etapa se colocaran las viguetas a la distancia especificada y ahí se colocaran las bovedillas hasta cubrir los espacios requeridos. Una vez colocadas cuidadosamente las bovedillas, se procederá

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 40 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP

[Handwritten signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 00844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

al colado del techo, utilizando concreto elaborado en la obra o bien de concreto premezclado en la planta cementera y colocado en sitio a través de camiones de transporte y grúa especial para el tendido final del concreto en obra.

También, se realizará las actividades de acabados e instalación de pisos, pintura, aluminio y carpintería. Cada espacio tendrá diferentes tratamientos, pero en general las áreas de servicio serán de concreto hidráulico y donde se requiere mejor apariencia se pondrá un acabado especial cerámica pegado por cemento especial.

d) Delimitación y restauración de las áreas verdes y conservación.

En esta última etapa, una vez realizado las obras civiles, se llevará a cabo la delimitación y recuperación de las áreas verdes que sufrieron daño alguno durante la etapa de construcción, con ello la instalación de nuevas especies vegetales endémicas.

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

La etapa de operación se realizará de manera parcial, una vez finalizada la obra y pueda ser habitada; la operación será gradual y permanente de manera total una vez finalizada la construcción del complejo.

Administración y comercialización

Se contempla la comercialización de los departamentos y estarán estrechamente relacionadas con actividades habitaciones, propias de recreación, descanso, entre otros.

Generación de residuos

También se contempla la generación de residuos sólidos urbanos, para lo cual, se contará con un sitio específico para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos, los cuales serán recolectados por el servicio de recolección del Ayuntamiento o algún concesionario autorizado, los residuos serán transportados y dispuestos hasta el sitio de disposición final.

Se presenta como parte de los anexos, el Programa Integral de Manejo de Residuos Sólidos, que permita un consumo responsable en los habitantes de la vivienda.

Mantenimiento y conservación.

El mantenimiento del complejo será responsabilidad del promovente, y deberá otorgarse periódicamente para evitar desgastes o impactos estructurales provocados por la sal y otros factores.

En el caso del tratamiento de las aguas residuales que será instalada, se le deberá dar el mantenimiento con la periodicidad que se especifica, esto con el objetivo de cumplir con las normas establecidas. Las obras de mantenimiento se realizaran de manera periódica para prolongar el tiempo de vida útil del proyecto.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 41 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP

[Handwritten signature]



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

ÁREA DE CONSERVACIÓN

Las áreas de conservación son zonas destinadas a la preservación de especies dentro del polígono que albergara el proyecto. En estas áreas bajo ningún motivo podrán removerse vegetación nativa. Por lo cual, la delimitación de estas áreas esta señalada como la primera actividad a ejecutar en el programa de trabajo. En el caso del proyecto evaluado, el área de conservación es un polígono delimitado por los senderos traseros de los edificios y la colindancia oeste del predio. Así mismo, el área de conservación destinada para el proyecto cuenta con una superficie de 4,643.99 m² que representa el 34.45% del polígono total. A continuación, se muestra el cuadro de coordenadas del área de conservación:

CUADRO DE COORDENADAS DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN				
V	UTM Zona 16 N		WGS 84	
	X	Y	Latitud	Longitud
1	247299.5743	2359901.1971	21.3235	-89.4362
2	247321.9646	2359903.8759	21.3235	-89.4360
3	247322.1968	2359901.9547	21.3235	-89.4360
4	247318.8494	2359898.2904	21.3234	-89.4360
5	247314.7253	2359889.5528	21.3234	-89.4361
6	247314.1999	2359889.2267	21.3234	-89.4361
7	247315.3335	2359887.3999	21.3233	-89.4361
8	247315.8858	2359887.7426	21.3233	-89.4361
9	247318.1795	2359884.0465	21.3233	-89.4360
10	247317.6272	2359883.7037	21.3233	-89.4360
11	247318.7609	2359881.8769	21.3233	-89.4360
12	247318.0525	2359881.4373	21.3233	-89.4360
13	247320.1824	2359863.6343	21.3231	-89.4360
14	247317.4636	2359861.9471	21.3231	-89.4360

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 42 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

15	247318.5973	2359860.1203	21.3231	-89.4360
16	247319.1496	2359860.4630	21.3231	-89.4360
17	247321.4433	2359856.7669	21.3231	-89.4360
18	247320.8910	2359856.4242	21.3231	-89.4360
19	247321.0819	2359856.1166	21.3231	-89.4360
20	247323.4462	2359836.3548	21.3229	-89.4360
21	247320.7274	2359834.6676	21.3229	-89.4360
22	247321.8611	2359832.8407	21.3228	-89.4360
23	247322.4134	2359833.1835	21.3229	-89.4360
24	247324.7071	2359829.4873	21.3228	-89.4360
25	247324.1548	2359829.1446	21.3228	-89.4360
26	247324.3456	2359828.8370	21.3228	-89.4360
27	247326.7100	2359809.0752	21.3226	-89.4359
28	247323.9912	2359807.3880	21.3226	-89.4360
29	247325.1248	2359805.5612	21.3226	-89.4360
30	247325.6771	2359805.9039	21.3226	-89.4360
31	247327.9708	2359802.2078	21.3226	-89.4359
32	247327.4185	2359801.8650	21.3226	-89.4359
33	247327.6094	2359801.5575	21.3226	-89.4359
34	247329.9737	2359781.7956	21.3224	-89.4359
35	247327.2549	2359780.1084	21.3224	-89.4359
36	247328.3886	2359778.2816	21.3224	-89.4359
37	247328.9409	2359778.6243	21.3224	-89.4359
38	247331.2346	2359774.9282	21.3223	-89.4359
39	247330.6823	2359774.5855	21.3223	-89.4359
40	247330.8732	2359774.2779	21.3223	-89.4359
41	247333.2375	2359754.5161	21.3221	-89.4359
42	247330.5187	2359752.8289	21.3221	-89.4359
43	247331.6524	2359751.0020	21.3221	-89.4359
44	247332.2047	2359751.3448	21.3221	-89.4359
45	247334.4984	2359747.6486	21.3221	-89.4359
46	247333.9461	2359747.3059	21.3221	-89.4359
47	247334.1369	2359746.9983	21.3221	-89.4359
48	247336.5013	2359727.2365	21.3219	-89.4358
49	247333.7825	2359725.5493	21.3219	-89.4359
50	247334.9161	2359723.7225	21.3219	-89.4359
51	247335.4684	2359724.0652	21.3219	-89.4358
52	247337.7621	2359720.3691	21.3218	-89.4358
53	247337.2098	2359720.0263	21.3218	-89.4358

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 43 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

54	247337.4007	2359719.7188	21.3218	-89.4358
55	247339.7650	2359699.9570	21.3217	-89.4358
56	247337.0462	2359698.2697	21.3216	-89.4358
57	247338.1799	2359696.4429	21.3216	-89.4358
58	247338.7322	2359696.7857	21.3216	-89.4358
59	247341.0259	2359693.0895	21.3216	-89.4358
60	247340.4736	2359692.7468	21.3216	-89.4358
61	247340.6645	2359692.4392	21.3216	-89.4358
62	247342.6649	2359675.7194	21.3214	-89.4358
63	247366.6908	2359678.5939	21.3215	-89.4355
64	247366.9486	2359676.4394	21.3214	-89.4355
65	247365.2750	2359667.6038	21.3214	-89.4356
66	247365.6026	2359664.8674	21.3213	-89.4355
67	247359.6450	2359664.1552	21.3213	-89.4356
68	247359.9421	2359661.6723	21.3213	-89.4356
69	247318.7497	2359656.7440	21.3213	-89.4360
70	247313.6415	2359699.4395	21.3216	-89.4361
71	247323.5707	2359700.6275	21.3217	-89.4360

Se hace de su conocimiento y se le apercibe, que realizar el Cambio de Uso del Suelo en Terrenos Forestales sin contar con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, es una conducta que está prevista en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable como una infracción a la misma y es causal de la instauración de un procedimiento administrativo, sin menoscabo de las denuncias de orden penal por la comisión de un delito ambiental.

SEGUNDO. - La presente autorización del **proyecto**, tendrá una vigencia de **48 meses (04 años)** para llevar a cabo las actividades de construcción de las obras citadas para la primera etapa, tal como se manifestó en la MIA-P, contados a partir del día siguiente en que le sea notificado el presente resolutivo y **20 años de operación**. La vigencia del **proyecto** para las siguientes etapas podrá ser renovada a solicitud del **promoviente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensaciones establecidas por la **promoviente** en la MIA-P.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté listada en el término **primero** del presente oficio, sin embargo, en el momento que el **promoviente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por si o por terceros, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá solicitar a esta Oficina de Representación la definición de competencia y modalidad de evaluación del impacto

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 44 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP

[Handwritten signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a esta Oficina de Representación para su evaluación, la MIA-P respectiva.

CUARTO. El **promoviente** queda sujeta a cumplir con la obligación contenida en el **Artículo 50 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Oficina de Representación proceda, conforme a lo establecido en su **fracción II** y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

QUINTO.- El **promoviente**, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, deberá solicitar la autorización respectiva a esta Oficina de Representación, en los términos previstos en los **Artículos 6 y 28 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la **promoviente** deberá notificar dicha situación a esta Oficina de Representación, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar. Queda prohibido desarrollar actividades distintas a las señaladas en la presente autorización.

SEXTO.- De conformidad con el **Artículo 35 último párrafo de la LGEEPA y 49 de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en su término **Primero** para el **proyecto**, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades locales en el ámbito de su competencia y dentro de su jurisdicción, quienes determinarán las diversas autorizaciones, permisos, licencias, entre otros, que se requieran para la realización de las obras y actividades del proyecto en referencia.

SÉPTIMO. - De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del Artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el **Artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA** en materia de evaluación del impacto ambiental que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Oficina de Representación establece que la construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras autorizadas del **proyecto**, estarán sujetas a la descripción contenida en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular, a los planos incluidos en ésta, en su información adicional, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes

CONDICIONANTES:

I.- GENERALES:

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 45 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP

[Firma manuscrita]



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Los **C.C. ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ** representantes legales de **DESARROLLOS FERRAM S.A. DE C.V.**, deberá:

1 Cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, control, mitigación y restauración propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto "**CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL**", así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución, los **C.C. ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ** representantes legales de **DESARROLLOS FERRAM S.A. DE C.V.**, será el responsable de que la calidad de la información presentada en los reportes e informes permita a la autoridad correspondiente evaluar y en su caso certificar el cumplimiento de las condicionantes.

2 **Queda estrictamente prohibido:**

- Utilizar una superficie mayor a 13,479.85 m² que es la superficie total del predio durante toda la vida útil del proyecto.
- Utilizar una superficie mayor a 3,141.12 m² (23.30%) que corresponde a huella de edificios, 393.34.6 m² (2.92%) huella de amenidades, 2,997.05 m² (22.23%) estacionamientos y senderos durante toda la vida útil del proyecto.
- Utilizar con otros fines la superficie de 2,304.35 m² (17.09%) destinado como Áreas de verdes, durante toda la vida útil del proyecto.
- Utilizar con otros fines la superficie de 4,643.99 m² (34.45%) destinado como Áreas de Conservación, durante toda la vida útil del proyecto.
- Introducir especies exóticas en el área del proyecto.
- Realizar actividades ajenas a lo puesto en el resolutivo.
- Verter aguas negras o cualquier tipo de aguas residuales en cuerpos de agua y/o al manto freático.
- Realizar excavaciones que expongan el manto freático.
- Establecer cercos o bardas que puedan evitar la libre dispersión de la fauna.
- Usar letrinas o pozos sépticos en la etapa de operación del proyecto.
- La disposición al aire libre de basura de cualquier clase.
- Depositar material de construcción en el área de influencia del proyecto.
- Verter hidrocarburos en el suelo y en cuerpos de agua, en todas las etapas del proyecto.
- Quemar vegetación o utilizar herbicidas durante cualquier etapa del proyecto.
- Que el personal que intervenga en la ejecución del proyecto capture, persiga, cace y/o trafique con las especies de flora y fauna silvestres que habitan en el área de influencia del proyecto y demás especies y subespecies terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas, raras y sujetas a protección especial establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.

II- CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN

Los **C.C. ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ** representantes legales de **DESARROLLOS FERRAM S.A. DE C.V.**, deberá:

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 46 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

000844

- 1 Colocar una manta que sea visible con el número de autorización y la bitácora del proyecto autorizado durante toda la etapa de construcción y operación.
- 2 Cumplir, previo a la realización de la construcción de la línea y obras descritas en la MIA-P con toda la normativa tanto Estatal como Municipal aplicable al caso, para el viable desarrollo urbanístico del mismo.
- 3 Cumplir, previo a la realización de la construcción de las obras descritas en la MIA-P con todas las normativas tanto Estatal como Municipal aplicable al caso, para el viable desarrollo urbanístico del mismo, **DEBIENDO EN UN TERMINO DE 90 DÍAS NATURALES (previa entrega del presente resolutivo) PRESENTAR ANTE ESTA SECRETARIA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ACTUALIZADA Y EMITIDA POR EL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL.**
- 4 Señalizar y delimitar físicamente (mediante cintas, cuerdas, etc.), 15 días previos al inicio de las actividades de construcción, las áreas de conservación del proyecto a fin de que no sean afectadas, presentando evidencia fotográfica de que esta acción ha sido llevada a cabo. Al momento de dar aviso de conclusión de las obras, se podrá retirar la infraestructura que se utilizó para su delimitación.
- 5 Elaborar y presentar a esta Oficina de Representación y a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, en un plazo de 30 días naturales contados a partir de la recepción del presente oficio, un Programa General Calendarizado para dar cumplimiento a los términos y condicionantes en él contenidos.
- 6 Previo al inicio de alguna actividad, cumplir con todas las disposiciones Federales, Estatales y Municipales que le competan al proyecto.
- 7 Presentar un tratamiento alternativo en caso de que la operación del sistema de tratamiento de agua residual no desempeñe su función, para lo cual deberá restablecer las condiciones originales del sitio de ubicación del mismo.
- 8 Referente al manejo de los residuos que se generarán en la etapa de construcción y durante la etapa de operación del proyecto, la promovente deberá realizar lo siguiente:
 - Realizar el trámite **SEMARNAT-07-017** Registro de Generadores de Residuos Peligrosos a través del Formato FF-SEMARNAT-090 y el Anexo 16.4 junto con la documentación que acredite la personalidad del solicitante (acta constitutiva, poder notarial, etc.), disponible en la página de esta Secretaría.
 - Registro del Plan de Manejo de Aguas Residuales o Residuos Peligrosos ante la Dirección General de Gestión Integral de Materiales y Actividades Riesgosas (DGGIMAR), siguiendo la Guía para la Elaboración del Plan de Manejo, disponible en la página de esta Secretaría, debiendo contener: **1) Identificación de residuos, 2) Diagnóstico, 3) Establecimiento de objetivos, 4) Marco legal, 5) Medidas de control, 6) Almacenamiento, transporte y disposición final, 7) Capacitación y concientización, 8) Documentación y registro, 9) Monitoreo y evaluación.**

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 47 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P. 97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.: (999) 942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP

[Firma manuscrita]



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

- En caso de que el proyecto así lo requiera, deberá realizar el reporte anual de la Cédula de Operación Anual (COA Federal) en línea.
- 9 Por otra parte, como la presente autorización es emitida a favor del promovente, este tendrá la obligación de recomendar y utilizar un **SISTEMA DE BIOELECTRODEPURACIÓN** (*BIOELECTROREDUCTOR: sistema de tratamiento de aguas residuales por oxidación anaerobia*), que cumpla con las normas vigentes: NOM001-SEMARNAT-2021, NOM-006-CONAGUA-1997 y PROY-NOM-006- CONAGUA-2022, reemplazando el propuesto en su proyecto.
- 10 Toda vez que la presente autorización es emitida a favor de la promovente, se advierte que el mismo tendrá la obligación del cuidado, conservación y mantenimiento de la vegetación de las áreas de conservación al interior del predio. Asimismo, se deberá favorecer como primera alternativa el control biológico de plagas y el uso de insumos orgánicos, y en todas las etapas del proyecto (construcción, operación y mantenimiento), únicamente se permite el uso de agroquímicos autorizados por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST).
- 11 Con fundamento en lo establecido en los Artículos 35 penúltimo párrafo y 83 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 51 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y dado que en el Sistema Ambiental del proyecto se detectó la presencia de especies en alguna categoría de riesgo, conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010; el promovente deberá presentar a esta Dependencia un **estudio técnico-económico debidamente justificado** y la propuesta de un **instrumento de garantía** con el cual respalde el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación, además de incluir los programas pertinentes, así como el cumplimiento de los Términos y Condicionantes, desglosando los costos de maquinaria, equipo, insumos, materiales, mano de obra, supervisión, informes, así como el valor de la reparación de los daños que pudieran ocasionarse por el incumplimiento de los mismos, entre otros que considere necesario la promovente, durante la etapa de construcción del proyecto.
- 12 El **promovente**, deberán presentar un **Programa de Vigilancia Ambiental (PVA)** en un **plazo máximo de tres meses**, contados a partir de la recepción del presente oficio, pero de **manera previa a cualquier obra y/o actividad** relacionada con el proyecto. El programa deberá contener como mínimo, lo siguiente:
 - Responsable (s) técnico (s) del desarrollo, los cuales deberán ser especialistas en el tema.
 - Indicadores para medir el éxito de las medidas instrumentadas, incluir el sustento técnico que justifique la selección y aplicación de los indicadores de seguimiento establecidos para cada una de las medidas que integran el PVA, refiriendo la bibliografía técnico-especializada en la cual se basa la justificación de la sección y desarrollo de los métodos e indicadores propuestos como parte de cada uno de los Programas.
 - Acciones de respuesta cuando con la aplicación de las medidas no se obtengan los resultados esperados.
 - Plan operativo para la atención a contingencias ambientales.
 - Cronograma de actividades de cada una de las medidas que integrarán los Programas del PVA.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 48 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

13 El promovente, deberá presentar un **Programa de monitoreo y preservación (PMP) de la flora y fauna** presente en el área de influencia, en un plazo máximo de tres meses, contados a partir de la recepción del presente oficio. El PMP tendrá vigencia durante el tiempo de operación del proyecto, debiendo entregar un informe anual a esta Secretaría y a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA). El programa e informe anual deberá contener como mínimo, lo siguiente:

a) Registro de los resultados de la aplicación de acciones y medidas de conservación y preservación de la flora y fauna, las cuales deberán incluir como mínimo la descripción de las actividades realizadas conteniendo como mínimo lo siguiente:

- Responsable (s) técnico (s) del desarrollo, los cuales deberán ser especialistas en el tema.
- Identificación y censo de las especies de flora silvestre que, considerando su importancia biológica dentro del tipo de vegetación presente, pueden ser susceptibles de protegerse y conservarse.
- Identificación de fauna presente en el área de conservación proporcionando riqueza, abundancias y diversidad.
- Justificación de las técnicas seleccionadas y utilizadas para los muestreos de flora y fauna silvestre.
- Calendario de actividades y acciones desarrolladas.

b) Monitoreo y seguimiento de acciones y medidas de protección y conservación de la flora y fauna, siendo necesario señalar que se deberá considerar un período de seguimiento hasta que derivado de los resultados obtenidos se justifique que ya no es necesario continuar con el seguimiento.

III.- ABANDONO DEL SITIO

14 Notificar a la **PROFEPA** en caso de abandono del sitio con tres meses de anticipación. Para esto presentará para su aprobación las actividades tendientes a la restauración del sitio del proyecto, tomando en cuenta la remoción de las construcciones existentes hasta sus cimientos, el restablecimiento de la cubierta vegetal original y la restauración progresiva de las áreas perturbadas.

OCTAVO. - Todos los informes del cumplimiento de las condicionantes deberán presentarse para su evaluación en original a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente y una copia de conocimiento correspondiente a esta Oficina de Representación.

NOVENO. - Los **C.C. ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ** representantes legales de **DESARROLLOS FERRAM S.A. DE C.V.** deberá avisar a la Secretaría del inicio y la conclusión del proyecto, conforme a lo establecido en el **Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**. Para lo cual comunicará por escrito a la PROFEPA en el Estado, la fecha de inicio de las actividades autorizadas, así como la fecha de terminación de dichas actividades, enviando copia a esta Oficina de Representación.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 49 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán

México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

DÉCIMO PRIMERO. - La presente resolución a favor de los **C.C. ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ** representantes legales de **DESARROLLOS FERRAM S.A. DE C.V.**, relativa al proyecto "**CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL**" es personal. En caso de pretender transferir los derechos y obligaciones contenidas en este documento, de acuerdo con lo establecido en el **Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, los **C.C. ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ** representantes legales de **DESARROLLOS FERRAM S.A. DE C.V.**, deberá notificarlo por escrito a esta Oficina de Representación, quien determinará lo procedente y, en su caso acordará la transferencia. Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior se acordará única y exclusivamente, en el caso de que la persona interesada en desarrollar el proyecto ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse, apegarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a para la realización del proyecto.

DÉCIMO SEGUNDO. - Serán nulos de pleno derecho todos los actos que se efectúen en contravención a lo dispuesto en la presente autorización.

DÉCIMO TERCERO. - Los **C.C. ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ** representantes legales de **DESARROLLOS FERRAM S.A. DE C.V.**, será el único responsable de realizar las obras y acciones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales atribuibles a la realización de las actividades autorizadas, que no hayan sido consideradas en la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular presentada. Por lo tanto, será el responsable ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de cualquier ilícito, en materia de Impacto Ambiental, en el que incurran las compañías o el personal que se contrate para efectuar las actividades del proyecto. Por tal motivo los **C.C. ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ** representantes legales de **DESARROLLOS FERRAM S.A. DE C.V.**, deberá vigilar, que las compañías o el personal que se contrate para las obras mencionadas en el Término Primero acaten los Términos y las Condiciones a los cuales queda sujeta la presente autorización. En caso de que las actividades ocasionaran afectaciones que llegasen a alterar el equilibrio ecológico, se ajustarán a lo previsto en el **Artículo 56 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**.

DÉCIMO CUARTO. - La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales podrá modificar, suspender anular o revocar la autorización otorgada, si estuviera en riesgo el equilibrio ecológico o se produjeran afectaciones negativas imprevistas en el ambiente, de acuerdo con las atribuciones que le confiere el **Artículo 28 fracción IV** en concordancia con el **Artículo 42 Fracción XXXV, inciso c) del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**.

DÉCIMO QUINTO. - Los **C.C. ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ** representantes legales de **DESARROLLOS FERRAM S.A. DE C.V.**, deberá mantener en el sitio del proyecto copias respectivas de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular, de los planos del proyecto, así como de las autorizaciones que esta Oficina de Representación emita, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera. Asimismo, para la

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 50 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P. 97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.: (999) 942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP

[Handwritten signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/ 000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

autorización de futuros proyectos de los **C.C. ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ** representantes legales de **DESARROLLOS FERRAM S.A. DE C.V.**, en el **Municipio de Dzemúl**, deberá hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos y/o acumulativos que se pudieran presentar.

DÉCIMO SEXTO. - Esta resolución se emite sin perjuicio de que el titular tramite, y en su caso obtenga, otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para su ejecución u otras fases del proyecto, cuando así lo consideren las Leyes y Reglamentos que corresponda aplicar a esta Oficina de Representación y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales. La presente no exime a los **C. C.C. ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ** representantes legales de **DESARROLLOS FERRAM S.A. DE C.V.**, de las sanciones a las que se haga acreedor en caso de violaciones a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y sus Reglamentos.

DÉCIMO SÉPTIMO. - El incumplimiento de cualquiera de los términos y disposiciones contenidos en la presente autorización y/o la modificación del proyecto en las condiciones en que fue expresado en la documentación presentada, será motivo de las sanciones previstas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás ordenamientos generales que resulten aplicables.

DÉCIMO OCTAVO. - La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, vigilará el cumplimiento de los términos establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los **Artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**.

DÉCIMO NOVENO. - Hacer del conocimiento de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, el contenido de la presente Resolución, para los fines legales a que haya lugar.

VIGESIMO. - Se hace del conocimiento del **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Oficina de Representación, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los **Artículos 176 de la LGEEPA, y 3, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo**.

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 51 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
**Margarita
Maza**

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0484/

000844

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

VIGÉSIMO PRIMERO. - Notifíquese el presente resolutivo al los **C.C.C. ROBERTO FITZMAURICE LUBCKE Y ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ** representantes legales de **DESARROLLOS FERRAM S.A. DE C.V.**, promoventes del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"** por alguno de los medios previstos en los **Artículos 35, 36 y demás relativos de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.**

ATENTAMENTE

OFICINA DE REPRESENTACIÓN

LIC. GUILLERMO H. PORRAS QUEVEDO

TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN YUCATÁN

C.C.E.P.- pablo.brauer@semarnat.gob.mx LIC. JOSÉ ALBERTO GONZÁLEZ MEDINA COORDINADOR TÉCNICO Y DE GESTIÓN AMBIENTAL

C.C.E.P.- jose.gonzalez@profepa.gob.mx LIC. JOSÉ ALBERTO GONZÁLEZ MEDINA ENCARGADO DE DESPACHO DE LA PROFEPA EN YUCATÁN.- CIUDAD.

C.C.P.- C. JOSÉ WILBERTO FLOTA AKÉ.- PRESIDENTE MUNICIPAL DE DZEMUL, YUCATÁN-

C.C.P.- LIC. LUIS EDUARDO GÓMEZ FLORES.- JEFE DE LA UNIDAD JURÍDICA.-EDIFICIO

C.C.E.P.- UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL.- EDIFICIO.

C.C.P.- MINUTARIO Y ARCHIVO.

NO. BITÁCORA: 31/MP-0122/04/25

CLAVE DEL PROYECTO: 31YU2025TD065

Bitácora: 31/MP-0122/04/25

"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES EN SAN BENITO DZEMÚL"

Página 52 de 52

Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán
México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat



2026
año de
Margarita
Maza

JACP