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-1251/ 0002435
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Mérida, Yucatán a, 29 OCT. 2026

C. JOSE ENRIQUE PATRÓN CAPETILLO
REPRESENTANTE LEGAL DE
CAPETILLO PROYECTOS S.A. DE C.V.
[redacted]

[redacted]

AUTORIZADO PARA OIR NOTIFICACIONES
LIC. JOAQUIN ENRIQUE PINO CASTILLO
[redacted]

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, el **C. JOSE ENRIQUE PATRÓN CAPETILLO REPRESENTANTE LEGAL DE CAPETILLO PROYECTOS S.A. DE C.V.** sometió 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 **"DISTRITO COUNTRY"**, el cual **comprende la construcción y operación de un**

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

SMG/JACP/lsm



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
0002435
Oficio No. 726.4/UGA-1251/
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

desarrollo inmobiliario privado de tipo mixto, es decir, comercial y habitacional, en el tablaje catastral 53998, perteneciente a la Localidad de Chablekal, Municipio de Mérida, Yucatán; sobre una superficie total de 30,159.03 m².

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 42 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, mediante oficio número NÚM./00306/2026 de fecha 02 de septiembre de 2026, la Maestra Alicia Isabel Bárcena Ibarra, Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, tuvo a bien designar a la Lic. Shelvy Manzano García como encargada del despacho de los asuntos competencia de esta Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 3, apartado A, inciso a) Fracción VIII, y el artículo 6 Fracción XV del Reglamento Interior de la SEMARNAT. Por lo que en suplencia por ausencia definitiva del titular de esta Oficina de Representación en el estado de Yucatán, es competente por razón de materia y territorio para conocer del presente asunto. La competencia por territorio de esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Yucatán, se encuentra establecida en los artículos 41 y 42 del Reglamento interior de esta Secretaría, 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.



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

SMG/JACP/jsm

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 afromexicanas 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;

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;

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

SMG/JACP/ism

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;

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;

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

SMG/JACP/ism

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 afromexicanas;

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 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;

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

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 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

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

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;

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;

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

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;

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;

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



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;

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.





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-1251/ 0002435
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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 **"DISTRITO COUNTRY",** promovido por el **C. JOSE ENRIQUE PATRÓN CAPETILLO REPRESENTANTE LEGAL DE CAPETILLO PROYECTOS S.A. DE C.V.,** que para los efectos del presente resolutivo, serán identificados como el **proyecto** y el **promovente** respectivamente,

R E S U L T A N D O:

1. Que el **08 de diciembre de 2025**, el promovente ingreso ante el Espacio de Contacto Ciudadano de esta Oficina de Representación, el escrito a través del cual presento la MIA-P del proyecto **"DISTRITO COUNTRY",** para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de impacto ambiental, mismo que quedó registrado con la clave **31YU2025TD184**.

2. Que mediante escrito ingresado a esta Oficina de Representación el día **12 de diciembre de 2025**, el promovente entregó el extracto del proyecto publicado.

3. Que el **07 de enero de 2026**, 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.

4. 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 **08 de enero de 2026**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la separata número **DGIRA/0001/26** 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 **17 de diciembre de 2025 al 07 de enero de 2026** (incluye extemporáneos) dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el promovente para que esta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que 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.

C O N S I D E R A N D O:

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



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

SMG/JACP/ism

Pública Federal; 4, 5 fracción II y X, 28 primer párrafo, fracciones **IX y XIII**, 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.

II Que el **15 de enero de 2026** con notificación del **23 de enero de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0043/000064** mediante el cual, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 33 de la Ley General del 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.

III Que el **15 de enero de 2026** con notificación del **23 de enero de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0044/000065,** 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**

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

SMG/JACP/ism



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-1251/ 0002435
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

de Protección al Ambiente informara si el predio donde se desarrollará el proyecto cuenta con algún procedimiento administrativo Instaurado.

IV Que el **15 de enero de 2026** con notificación del **23 de abril de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0045/000066**, 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 a la **Presidente Municipal de Mérida** sobre el ingreso del proyecto en comento.

V Que a través del oficio **066/2026** recibido en esta Oficina de Representación el día **05 de febrero de 2026**, la **Unidad de Medio Ambiente y Bienestar Animal del Ayuntamiento de Mérida,** manifestó que no existe ningún comentario respecto al estudio ingresado.

VI Que a través del oficio **PFPA/37.1.3/0012-26** recibido en esta Oficina de Representación el día **12 de febrero de 2026**, 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, la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** indicando que no se encontró procedimiento administrativo vigente bajo el nombre del proyecto y/o dirección señalados.

VII Que a través del oficio **No. 726.4/UGA-0416/000657** con fecha del **24 de marzo de 2026**, esta Oficina de Representación solicitó la **Ampliación de plazos** al proceso de evaluación en materia de impacto ambiental.

VIII Que a través del oficio **VI-0267-2026** recibido en esta Oficina de Representación el día **26 de marzo de 2026**, la **Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Yucatán** manifestó que el proyecto se encuentra ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental **UGA MER04-SEL_AP2**, por lo que no se contrapone a lo que establece el Programa del Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY).

IX Que mediante escrito de fecha **29 de abril de 2026** con notificación vía correo electrónico del **30 de abril de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0575/000997** solicitando al promovente **información adicional** sobre el proyecto.

X Que a través del escrito recibido en esta Oficina de Representación el **21 de julio de 2026** por parte del promovente se entregó **información adicional** al proyecto.

XI Que el **23 de septiembre de 2026** con notificación del **30 de septiembre de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-1154/0002178,** mediante el cual, se le solicitó a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** informara si el predio donde se desarrollará el proyecto cuenta con algún procedimiento administrativo instaurado. Lo anterior, toda vez que con fecha del 13 de diciembre de 2024 la Unidad Jurídica de esta Oficina de Representación presentó el Oficio **No. 726.4/UJ-0225/002727** mediante el cual se presentó la denuncia anónima informando sobre el **inicio de obras** en el predio del proyecto en comento.



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

SMG/JACP/jsm



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-1251/ 0002435
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

XII Que a través del oficio **PFPA/37.1.3/0169-26** recibido en esta Oficina de Representación el día **07 de octubre de 2026**, la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** informó sobre el **procedimiento administrativo N° PFPA/37.1.2/3S.2/00021-25**, que coincide con el sitio del proyecto.

XIII Que mediante escrito de fecha **13 de octubre de 2026** notificado vía correo electrónico el **15 de octubre de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-1211/0002291** solicitando al promovente **información adicional sobre el procedimiento administrativo instaurado** por PROFEPA, así como del cumplimiento de las medidas sancionatorias.

XIV Que a través del escrito recibido en esta Oficina de Representación el **21 de octubre de 2026** el promovente presentó la **resolución emitida por PROFEPA.**

Y, que, **tras realizar una evaluación holística e integral de la información adicional presentada por parte del promovente** ante esta Oficina de Representación, **nos referiremos a continuación a, por economía procesal, los puntos que de acuerdo a lo presentado** en fecha del **21 de julio de 2026 en respuesta a la solicitud de información adicional hecha por esta Dependencia, se considera que el promovente NO CUMPLIÓ con la información solicitada, siendo estos los puntos 2, 4, 5, 10, 11, 12 Y 26 de dicha prevención:**

2. El promovente deberá presentar un Plan de Autosuficiencia y Sustentabilidad en Infraestructura y Servicios, que incluya de manera detallada la dotación y operación de los sistemas de agua potable, energía eléctrica, drenaje pluvial, tratamiento de aguas residuales, así como cualquier otro servicio o equipamiento urbano indispensable. Dicho plan deberá demostrar la viabilidad técnica y ambiental del proyecto, asegurando que su desarrollo y operación no generarán impactos adversos significativos sobre el entorno ecológico del área de implantación. Asimismo, la información presentada deberá fundamentarse conforme a lo dispuesto en:

- *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEPA), artículos 28, 30 y 34, relativos a la evaluación del impacto ambiental y la obligación de prever medidas de prevención y mitigación.*
- *Reglamento de la LGEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, artículos 13, 15, 18 y 19, que establecen el contenido mínimo de la Manifestación de Impacto Ambiental y la necesidad de demostrar la factibilidad en infraestructura y servicios.*
- *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), artículos 3, 8, 15 y 28, respecto a la provisión adecuada de servicios básicos y equipamiento para asegurar el desarrollo urbano sostenible.*
- *Normas Oficiales Mexicanas aplicables, entre ellas la NOM-001-SEMARNAT-2021 (descargas en aguas nacionales), NOM-127-SSA1-2021 (calidad del agua para consumo humano), y demás disposiciones que regulen el manejo de recursos y servicios utilizados por el proyecto.*

El análisis técnico deberá acreditar que la infraestructura propuesta cumple con los criterios de sustentabilidad, eficiencia en recursos y protección ambiental, garantizando que la operación del proyecto no comprometerá la integridad ecológica del sitio.



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

SMG/JACP/ism

4. De conformidad con lo establecido en el Artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Artículo 32 Bis de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) es una dependencia de la Administración Pública Federal a la cual le corresponde, entre otros asuntos, fomentar la protección, restauración y conservación de los ecosistemas y recursos naturales, así como de los bienes y servicios ambientales, con el propósito de propiciar su aprovechamiento y desarrollo sustentable, además de formular y conducir la política nacional en materia de recursos naturales. Derivado de lo anterior, el promovente deberá ajustar y delimitar el área de conservación (suelo natural sin afectación) la cual deberá mantener estrictamente lo equivalente al 30 % de la superficie total del polígono, se le hace la aclaración al promovente que dicha área deberá estar estrictamente en un solo bloque continuo y no por fragmentos. Dicha área no podrá ubicarse dentro de las vialidades, estacionamiento y áreas comunes y deberá garantizarse que no sufrirá ningún tipo de afectación durante las etapas de preparación, construcción y operación del proyecto. El promovente deberá especificar el método de delimitación de esta área e incluir sus coordenadas geográficas tanto en plano georreferenciado como en formato Excel, para su adecuada identificación y evaluación. Esta área de conservación deberá integrarse como parte del diseño paisajístico y cumplir una función ambiental complementaria, favoreciendo la permeabilidad del suelo, la captación pluvial y la preservación de la biodiversidad local.

5. El promovente deberá presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos correspondientes, con el fin de determinar la profundidad del nivel freático en el sitio del proyecto. Dichos estudios deberán incluir la metodología empleada, el número y ubicación de las calas o perforaciones, parámetros geotécnicos relevantes y la interpretación técnica de los resultados. Asimismo, se deberá adjuntar el nombre, cédula profesional y firma del responsable técnico, así como la razón social de la empresa contratada para la elaboración del estudio, conforme a lo dispuesto por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y demás normatividad aplicable. De igual manera, el promovente deberá describir y detallar el proceso constructivo del proyecto, indicando de forma precisa la profundidad de excavación requerida para cimentación, infraestructura hidráulica, sanitaria, obras inducidas y cualquier otra estructura contemplada. Esta descripción deberá incluir:

- *técnicas de excavación a emplear,*
- *maquinaria requerida,*
- *volumen estimado de material a excavar,*
- *manejo, acarreo y disposición final del material producto de la excavación,*
- *medidas de prevención contra afectaciones al nivel freático o inestabilidad del terreno,*
- *y acciones de mitigación ante la posible interceptación del agua subterránea.*
- *La profundidad máxima de las excavaciones asociadas a las construcciones proyectadas.*
- *La profundidad máxima de las excavaciones correspondientes a la piscina.*

La información deberá ser congruente con los planos constructivos, memorias técnicas y el resto de la Manifestación de Impacto Ambiental, garantizando que las actividades propuestas no generen riesgos o impactos adversos al suelo, al agua subterránea o al entorno ecológico, conforme a la legislación ambiental vigente.

10. Vincular el proyecto de manera fundada y motivada con cada una de las fracciones del Artículo 79 de la LGEEPA.

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

11. Vincular el proyecto de manera fundada y motivada con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como con la Ley de Asentamientos Humanos del estado de Yucatán.

12. Vincular de manera fundada y motivada con la Ley General de Cambio Climático.

26. El promovente deberá presentar un Programa de Restauración para el área de conservación que se solicita, incorporando exclusivamente especies de flora nativas y características de vegetación de selva baja espinosa, a fin de garantizar la restauración y mantenimiento de la vegetación propia del ecosistema. El programa deberá incluir, de manera detallada:

- *Listado de especies seleccionadas para la reforestación, con nombre científico y nombre común.*
- *Justificación ecológica de las especies elegidas, considerando su distribución natural, condiciones de adaptación y beneficios ecosistémicos.*
- *Metodología sistemática de siembra, incluyendo:*
- *densidad de plantación por metro cuadrado,*
- *tamaño y condición de los ejemplares a plantar,*
- *preparación del terreno,*
- *técnicas de plantación,*
- *temporadas óptimas de siembra,*
- *riegos,*
- *mantenimiento y reposición de individuos,*
- *indicadores de éxito y seguimiento.*

Asimismo, deberá mencionar el nombre, cédula profesional y firma del técnico forestal responsable de la elaboración y supervisión del Programa de Reforestación, conforme a lo establecido en la LGEEPA, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y demás normatividad aplicable en materia forestal y ambiental.

Por lo cual, derivado de los argumentos anteriores, esta Oficina de Representación analizó la viabilidad ambiental del proyecto en apego al Artículo 44 del REIA que obliga a esta Oficina de Representación a considerar, al evaluar las manifestaciones de impacto ambiental, 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 los elementos que los conforma, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de o afectación, así como la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, para lo cual derivado del análisis de lo presentado en la MIA-P y, **de acuerdo a la información adicional presentada el día 21 de julio y 21 de octubre del año corriente,** se tiene lo siguiente:

Que en cuanto al punto número 2 en el que se solicitó al promovente presentar un plan de autosuficiencia y sustentabilidad respecto a la infraestructura y servicios requeridos, el promovente presentó el documento anexo *Plan de Autosuficiencia y Sustentabilidad* en el cual manifestó lo siguiente:

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

SMG/JACP/ism

"17. JUSTIFICACIÓN DE VIABILIDAD TÉCNICA Y ECOLÓGICA

La viabilidad técnica se sustenta en la correspondencia entre demanda y capacidad. La demanda potable de 194.25 m³/día puede regularse mediante una fuente autorizada, almacenamiento aproximado de un día y una red sectorizada. El caudal sanitario de 155.40 m³/día es inferior a la capacidad de 180 m³/día de la PTAR, dejando margen nominal de 24.60 m³/día. La energía se proveerá mediante conexión formal y equipos dimensionados por proyecto ejecutivo. El drenaje pluvial se diseñará por subcuencas y permanecerá separado del sistema sanitario.

La viabilidad operativa se apoya en responsables definidos, mantenimiento preventivo, proveedores de emergencia, equipos de respaldo, medidores, bitácoras, análisis y protocolos de contingencia. Estas medidas reducen la probabilidad de interrupciones, fugas, reboses, descargas no conformes y acumulación de residuos.

La viabilidad ecológica deriva del enfoque preventivo. El proyecto no propone descargar aguas residuales crudas ni utilizar sistemas pluviales como receptores sanitarios. El efluente recibirá tratamiento y desinfección antes de reúso o disposición. La infiltración se reserva a lluvia limpia. El riego utilizará preferentemente agua tratada y vegetación de bajo consumo. Los residuos se separarán y retirarán mediante servicios formales.

El Plan no depende exclusivamente de tecnologías costosas. Las medidas principales -separación de redes, mantenimiento, medición, control de fugas, operación correcta de la PTAR, iluminación LED, manejo de residuos y protección de áreas permeables- son técnica y económicamente razonables. Las opciones de mayor inversión, como fotovoltaicos o automatización avanzada, se incorporarán únicamente cuando exista justificación.

Con la aplicación conjunta de infraestructura, operación, monitoreo y mejora continua, el proyecto puede funcionar sin comprometer la integridad ecológica del sitio. Esta conclusión está condicionada a la obtención de permisos, a la ejecución conforme a proyecto, al mantenimiento durante toda la vida útil y a la comprobación analítica de la calidad del agua potable y del efluente.

18. CONCLUSIONES

La robustez del Plan depende de que cada medida cuente con un responsable ejecutor, un responsable de verificación, una frecuencia, recursos y evidencia. Por ello, el documento ampliado incorpora procedimientos concretos para instalar, operar, mantener, supervisar y corregir cada sistema.

El Plan de Autosuficiencia y Sustentabilidad de DISTRITO COUNTRY integra de forma coordinada los sistemas de agua potable, energía eléctrica, drenaje pluvial, tratamiento de aguas residuales, residuos, vialidades, accesibilidad, áreas verdes y operación. La metodología permite relacionar demandas, capacidades, infraestructura, responsables, calendario y evidencia.

Para 359 departamentos se adopta una población equivalente de 777 habitantes y una demanda potable máxima de 194.25 m³/día. La generación sanitaria estimada es de 155.40 m³/día y será atendida por una PTAR BBC-180/900 de 180 m³/día. La

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

separación pluvial-sanitaria y el tratamiento terciario son condiciones esenciales para prevenir impactos al subsuelo y cuerpos receptores.

El proyecto no contempla actualmente una piscina. Cualquier incorporación futura deberá tramitarse mediante actualización técnica que demuestre suficiencia hídrica y sanitaria y establezca el manejo del agua de llenado, reposición, retrolavado y vaciado.

La conexión eléctrica formal, la eficiencia de equipos, el drenaje pluvial calculado por subcuencas, la separación de residuos, las áreas verdes de bajo consumo y la administración con bitácoras permiten acreditar la factibilidad integral de los servicios.

En consecuencia, se considera que el proyecto es técnica y ambientalmente viable bajo el cumplimiento de las medidas del presente Plan, la obtención de autorizaciones, la ejecución de proyectos definitivos y la operación documentada de la infraestructura durante toda la vida útil."

Al respecto, el promovente presentó el cálculo de gasto de agua potable requerido para la operación de 359 departamentos, mediante el cual se justificó la capacidad de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), así mismo, se indicó que el efluente recibirá tratamiento y desinfección antes de reúso o disposición y que el resultante del sistema pluvial se reserva para infiltración; por lo que el riego se realizará preferentemente con agua tratada; sin embargo, no queda claro de dónde provendrá el abastecimiento del recurso hídrico y su porcentaje de recuperación. Por otra parte, se mencionó la metodología de dimensionamiento respecto al consumo energético, sin embargo, no se presentó el cálculo de consumo proyectado durante las diferentes etapas que contempla el proyecto.

Es importante que, además de asegurar la dotación de servicios básicos hacia los futuros pobladores, se haga una descripción de los procesos y beneficios de las acciones a implementar para reducir los impactos, comprobando que sean suficientes y bastos dada la magnitud del proyecto. Es decir, que los sistemas a utilizar, sean los más efectivos y adecuados para las necesidades del desarrollo y sus pobladores, acorde a la disponibilidad de los recursos.

Cabe mencionar, que la implementación de un plan de autosuficiencia y sustentabilidad, tiene por objeto reducir la huella de carbono generada por la construcción y operación del proyecto, mediante una buena gestión, por ejemplo con el uso de energías limpias que reduzcan las emisiones de gases de efecto invernadero, el uso eficiente del recurso hídrico cuidando la calidad y disponibilidad del mismo; así como también el uso de materiales de bajo impacto, en conjunto con el establecimiento de espacios permeables, destinados como áreas verdes y de conservación suficientes para la densidad de afectación del proyecto; lo que ayudaría reduciendo los impactos ambientales, conservando el equilibrio en el ecosistema. Por lo que, es importante realizar los cálculos necesarios para garantizar un uso eficiente de los recursos y asegurarse de que los impactos negativos generados sean en la menor medida, y en orden con los criterios y lineamientos de la legislación ambiental.

Que, respecto al punto 4 de la prevención, se solicita al promovente incrementar el porcentaje de área de conservación distribuida en un solo bloque, a lo que el promovente respondió que:

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

SMG/JACP/ism

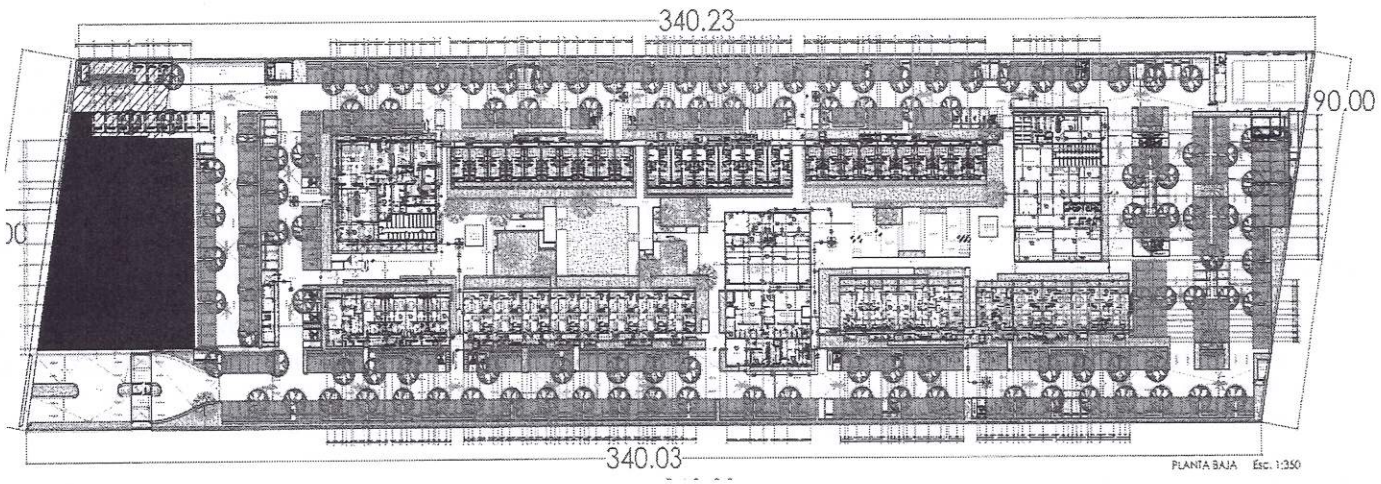
"Área de conservación: Mantendrán su cobertura vegetal original y características naturales del suelo, ubicándose en zonas perimetrales y sectores no urbanizados del predio, sirviendo como amortiguamiento ecológico y refugio de biodiversidad.

...

2. Imágenes de Planos de Delimitación

(Aquí se insertarán recortes de los planos de la MIA donde se indiquen en color diferenciado las áreas de conservación y las áreas verdes.)

Figura 1. Delimitación de Área de Conservación.



3. Medidas de Protección y Monitoreo

El área destinada a conservación dentro del predio, equivalente a 4,105.67 m², será debidamente delimitada e identificada mediante medios técnicos y de señalización, con el propósito de asegurar que no se vea afectada en ninguna fase del proyecto."

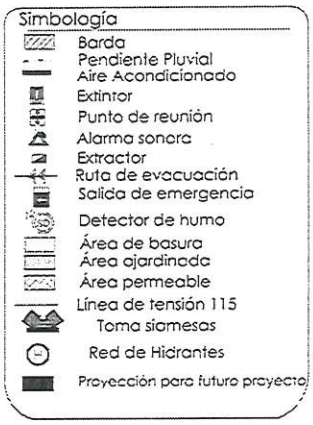
Adicionalmente, de acuerdo a la Simbología y el Resumen de áreas presentada en el plano arquitectónico, se observó lo siguiente:

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

SMG/JACP/jsm

Oficio No. 726.4/UGA-1251/ 0002435
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental



RESUMEN DE AREAS	
Descripcion	M2
Supercie legal	30,159.03
C.O.S (69.27%)	20,889.52
Total de Area verde (30.73%)	9,269.51
Area de conservación (13.61%)	4,105.67
Area Permeable (17.12 %)	5.163.84

De acuerdo con la tabla de superficies el proyecto contempla un área verde correspondiente a 9,269.51 m² (30.73%) la cual se conforma por un área de conservación de 4,105.67 m² (13.61%) y un área permeable de 5,163.84 m² (17.12%), sin embargo en el cuadro de simbología, se estableció un área ajardinada y un área permeable. Por lo que no es posible hacer la distinción entre el área de conservación y las áreas ajardinadas. De igual manera, se observó que dichas áreas se encuentran distribuidas por fragmentos y confinadas entre el área de edificios.

Es importante recalcar que el objeto principal de las áreas de conservación, es que no tengan ningún tipo de afectación o perturbación con el fin de preservar la biodiversidad que en esta habita, por lo que ubicarlas de manera fragmentada y confinada entre las áreas de ocupación y circulación, no garantiza que estas no queden expuestas al paso peatonal continuo de los futuros ocupantes, de igual manera que al diseñarse a manera de parches, podrían verse afectadas por el uso de la maquinaria al momento del desmonte y remoción de la vegetación para el uso de las áreas de ocupación.

Conforme a la distribución por parches de las áreas verdes propuestas y dado que estas se encuentran confinadas dentro de las áreas de ocupación, impide la conexión continua necesaria para realizar su función como corredor biológico, por lo que el objetivo de preservar y mantener un hábitat para las especies de flora y fauna perdería su funcionalidad. De igual manera, como se ha mencionado, al estar ubicadas en áreas contiguas a las zonas de circulación, no se garantiza que no se verán perturbadas por el continuo paso de los futuros ocupantes, provocando la compactación del suelo y reduciendo su capacidad de absorción, lo que en consecuencia reduce las posibilidades de recarga del acuífero.

Hoy en día, el crecimiento desmedido de las zonas urbanas ha reducido considerablemente las áreas de vegetación forestal y vegetación nativa disponibles. Por lo que es importante que los proyectos del tipo inmobiliario, conserven una parte representativa de vegetación que permita la conexión vegetal con el medio fuera del polígono de interés, aunado a la implementación de áreas permeables, que en conjunto aporten los servicios ecosistémicos necesarios para la conservación de la fauna presente en el medio evitando así su fragmentación, ya que mantener áreas con

SMG/JACP/ism

vegetación, no es simplemente una cuestión estética, sino que estas acciones contribuyen a la conservación del equilibrio ecológico, al preservar no solo especies vegetales, sino animales, así como la continuidad de los procesos fisicoquímicos naturales necesarios para mantener un medio ambiente sano; influyendo a su vez, en una mejor calidad de vida para los habitantes futuros.

Por lo que, mantener corredores de vegetación en zonas urbanizadas, permite la conexión entre espacios libres para el tránsito y distribución de la fauna presente en el ecosistema, mismos que sirven como zonas de refugio y posible reproducción; además de permitir el desarrollo y la recuperación de flora nativa y la restauración de los suelos, aportando nutrientes, reduciendo el riesgo de eutrofización y permitiendo la recarga del acuífero al tener suelos más permeables no compactados; lo que en conjunto permite también reducir las temperaturas, la emisión de gases de efecto invernadero y, los efectos del cambio climático.

En este sentido y, dado que no es posible distinguir entre las áreas ajardinadas y áreas de conservación y que las propuestas se encuentran confinadas a las áreas de ocupación, mermando su funcionalidad, esta Oficina de Representación determina que el proyecto NO CUMPLE con su deber de demostrar que el equilibrio ecológico del área no se verá afectado.

Respecto al punto número 5 se solicitó al promovente información complementaria para conocer el nivel del manto freático conforme al resultado de estudios geotécnicos y de mecánica de suelos, y así determinar que el acuífero no se vea afectado en consecuencia de las excavaciones pretendidas para la construcción del proyecto. En respuesta, el promovente presentó el documento anexo de *Estudio geotécnico* de octubre de 2023, de donde se observó lo siguiente:

El estudio presentado, no contiene las coordenadas de ubicación de los puntos de sondeo realizados; aunque se detalla la estratigrafía del suelo de los sitios muestreados; no se incluyó el detalle sobre el nivel al que se encuentra el manto freático; el estudio contiene una serie de recomendaciones, sin embargo, no se presentó la interpretación de los resultados conforme a las condiciones del predio y lo requerido para la construcción del proyecto; de igual forma no se adjunta copia de la cédula del responsable técnico encargado de llevar a cabo el estudio que avale la fidelidad del estudio.

Es importante considerar las características del tipo de suelo en el que se pretende llevar a cabo el proyecto, así como el nivel al que se encuentra el manto freático, esto con el fin de reducir los riegos por contaminación al acuífero y el suelo debido a las excavaciones requeridas o en caso de filtraciones o descargas por un tratamiento o mantenimiento inadecuado de las aguas residuales y el manejo de los residuos sólidos generados.

La Península de Yucatán se caracteriza por tener un suelo de tipo kárstico, el cual es altamente permeable, haciéndolo aún más vulnerable ante la contaminación por los puntos previamente señalados, ya que por sus características el flujo de agentes contaminantes hacia el acuífero permea de manera más rápida y directa al ser un suelo altamente poroso, sin la filtración natural que otros tipos de suelo brindan, lo que conlleva a un mayor riesgo de contaminación tanto del suelo, como de las aguas subterráneas, mismas que se encuentran conectadas bajo una red de cavernas y ríos

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

SMG/JACP/ism

subterráneos con un flujo constante, incrementando el riesgo de contaminación por su distribución a través de las corrientes.

Por lo que, toda vez que el promovente no presenta la información respecto a las excavaciones requeridas para el proyecto y tampoco presenta las medidas de prevención, mitigación y/o compensación para los impactos que esto pudiera ocasionar en la salud del acuífero y del suelo, y que este se limita únicamente a presentar el documento como anexo, sin integrar y adecuar la información resultante a las especificaciones del proyecto, esta Secretaría considera que el promovente NO CUMPLE con su responsabilidad de presentar la información suficiente para la correcta evaluación del proyecto, así como su responsabilidad de preservación y protección al ambiente para evitar afectar el equilibrio ecológico del lugar y sus alrededores.

Que respecto al punto 10 de la prevención y su vinculación con el Artículo 79 de LGEEPA, el promovente manifestó lo siguiente:

"I. La preservación y conservación de la biodiversidad y del hábitat natural de las especies de flora y fauna.

Vinculación:

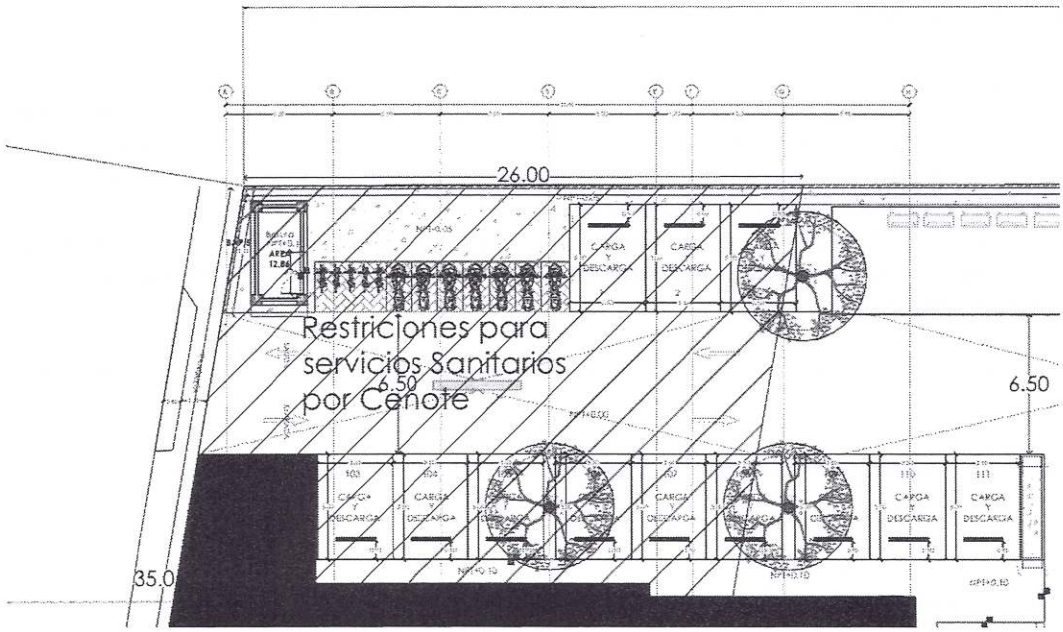
El proyecto contempla la implementación de medidas preventivas y de mitigación ambiental orientadas a reducir las afectaciones a la flora y fauna silvestre presentes en el área de influencia. Entre dichas medidas se incluyen la delimitación estricta del área de trabajo, la aplicación de recorridos de ahuyentamiento pasivo previo al inicio de obra, la supervisión ambiental continua y la prohibición expresa de caza, captura o molestia de fauna silvestre.

Asimismo, el proyecto no contempla la intervención de cuerpos de agua, humedales o hábitats prioritarios, conforme a los recorridos de campo y a la información presentada en la Manifestación de Impacto Ambiental."

Respecto a lo anterior, el promovente mencionó que no se contempla la intervención de cuerpos de agua, sin embargo en el plano arquitectónico anexo se observó la leyenda *"Restriciones para servicios Sanitarios por Cenote"* de lo cual no se encontró información alguna respecto al uso de cenotes o cuerpos de agua en la MIA-P, ni en la información adicional presentada; incluso en lo manifestado en su plan de autosuficiencia y sustentabilidad, así como en la memoria de consumo hídrico se menciona que no se contempla el uso de piscinas, generando confusión e incongruencia respecto a lo manifestado y el plano arquitectónico presentado

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

SMG/JACP/ism



De igual forma, del mismo punto se desprende lo siguiente:

"II. La continuidad de los procesos evolutivos de las especies de flora y fauna y demás recursos biológicos

Se adoptan medidas para minimizar la fragmentación del hábitat y permitir la permanencia de procesos ecológicos básicos, tales como el tránsito y refugio temporal de fauna. La conservación de vegetación remanente y la restauración de áreas intervenidas de manera temporal contribuyen a mantener condiciones mínimas de conectividad ecológica a escala local. De igual manera, se propone una extensa área de conservación, que permitirá el mantenimiento del ecosistema."

No obstante, como se mencionó anteriormente, las áreas de vegetación designadas para el proyecto, se encuentran confinadas al centro de las áreas de ocupación, por lo que realmente no existe una conectividad como se menciona, lo que a su vez genera una fragmentación en el hábitat evidente. Y, dado que no se hace la distinción entre áreas ajardinadas y áreas de conservación, no es posible asegurar que las áreas de conservación queden libres de perturbación por los futuros ocupantes.

Dado lo anterior, y que no se tiene certeza de lo manifestado por el promovente, respecto a la mención de un Cenote, ni se consideran medidas de prevención mitigación o compensación sobre el mismo, y que el área determinada para mantenimiento de la flora tampoco resulta funcional para el propósito de conservación del ecosistema, esta

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



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-1251/ 0002435
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Secretaría considera que la información presentada por el promovente NO ES SUFICIENTE para la correcta evaluación del proyecto y sus impactos.

Que en cuanto al punto 11 de la prevención, se solicitó al promovente realizar la vinculación de manera fundada y motivada con las respectivas leyes de Asentamiento Humanos, a lo que respondió lo siguiente:

"Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Vinculación: En relación con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el proyecto "DISTRITO COUNTRY" se desarrolla en congruencia con los principios rectores establecidos por dicho ordenamiento a nivel federal. La localización del proyecto dentro de un predio que cuenta con Licencia de Uso de Suelo emitida por el Ayuntamiento de Mérida, valida su compatibilidad con los instrumentos nacionales de planeación y con la normatividad aplicable en materia de uso del territorio. El proyecto respeta las directrices orientadas a promover un desarrollo ordenado, equilibrado y sustentable, garantizando que las obras no generen presiones innecesarias sobre los ecosistemas, los servicios públicos o la estructura urbana existente. Asimismo, se asegura que la delimitación del predio y las actividades a realizar no interfieran con áreas ambientalmente sensibles ni con zonas de riesgo identificadas. En su diseño, el proyecto incorpora infraestructura adecuada, como sistemas de tratamiento de aguas residuales, pozos de absorción y establecimiento de áreas de conservación, lo cual se alinea con el mandato federal de privilegiar el uso eficiente del suelo y la protección del medio ambiente dentro de los procesos de urbanización.

Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán

Vinculación: Respecto a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, el proyecto cumple plenamente con las disposiciones estatales que regulan el crecimiento urbano, el uso del suelo y la integración armónica de nuevas infraestructuras. La zona donde se ubica el proyecto corresponde a un área de aprovechamiento sustentable reconocida a nivel estatal y federal. Además, el proyecto se encuentra dentro de las unidades de gestión ambiental establecidas por el POETY y el POETCY, con vocación para asentamientos humanos y desarrollos inmobiliarios, asegurando así la plena compatibilidad con los criterios estatales de uso del suelo. En coherencia con la legislación estatal, el proyecto contempla medidas específicas para la preservación ambiental, tales como la reubicación de flora y fauna, la delimitación de áreas de conservación para evitar la fragmentación del hábitat, el manejo adecuado de residuos sólidos y la instalación de infraestructura que no comprometa la integridad del acuífero. Estas acciones reflejan el cumplimiento de los principios de sustentabilidad, ordenamiento y equilibrio establecidos en la normativa de Yucatán, promoviendo un desarrollo seguro y responsable que no altera la dinámica de los asentamientos humanos existentes ni afecta la calidad de vida de las comunidades cercanas."

Aun cuando el promovente menciona que cuenta con la Licencia de uso de suelo emitida por el Ayuntamiento de Mérida, esto no valida su compatibilidad con los instrumentos jurídicos, lo que es fundamental para evitar el crecimiento desordenado para proteger y garantizar la viabilidad ecológica del proyecto. De lo anterior, dado que el



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

SMG/JACP/ism

promovente omite realizar la vinculación con ambas leyes, se determina que el promovente NO CUMPLE con su responsabilidad de presentar la información solicitada por este Secretaría para la correcta evaluación, congruencia y viabilidad del proyecto.

Que en cuanto al punto 12 y la vinculación del proyecto con la Ley General de Cambio Climático el promovente respondió lo siguiente:

"Artículo 27. La política nacional de adaptación frente al cambio climático se sustentará en instrumentos de diagnóstico, planificación, medición, monitoreo, reporte, verificación y evaluación, tendrá como objetivos:

IV. Identificar la vulnerabilidad y capacidad de adaptación y transformación de los sistemas ecológicos, físicos y sociales y aprovechar oportunidades generadas por nuevas condiciones climáticas;

Vinculación: La Manifestación de Impacto Ambiental del proyecto representa una herramienta de evaluación que permite caracterizar las condiciones ambientales del área de estudio, identificando los componentes físicos y biológicos presentes, así como los posibles factores de riesgo relacionados con las características del suelo, la dinámica hidrológica y las actividades inherentes al desarrollo. A partir de este análisis se definen medidas de prevención, mitigación y manejo ambiental encaminadas a minimizar los impactos potenciales y aumentar la resiliencia del proyecto frente a fenómenos hidrometeorológicos, como precipitaciones extraordinarias e inundaciones, contribuyendo a la protección del entorno y a la adaptación ante escenarios de variabilidad climática.

Artículo 29. Se considerarán acciones de adaptación:

I. La determinación de la vocación natural del suelo;
II. El establecimiento de centros de población o asentamientos humanos, así como en las acciones de desarrollo, mejoramiento y conservación de los mismos;
III. El manejo, protección, conservación y restauración de los ecosistemas, recursos forestales y suelos;
IV. La conservación, el aprovechamiento sustentable, rehabilitación de playas, costas, zona federal marítimo terrestre, terrenos ganados al mar y cualquier otro depósito que se forme con aguas marítimas para uso turístico, industrial, agrícola, pesquero, acuícola o de conservación;
V. Los programas hídricos de cuencas hidrológicas
VI. La construcción y mantenimiento de infraestructura;
VII. La protección de zonas inundables y zonas áridas;
VIII. El aprovechamiento, rehabilitación o establecimiento de distritos de riego;
IX. El aprovechamiento sustentable en los distritos de desarrollo rural;
X. El establecimiento y conservación de las áreas naturales protegidas y corredores biológicos;
X Bis. La elaboración y actualización del Atlas Nacional de Vulnerabilidad al Cambio Climático;
XI. La elaboración y actualización de los atlas de riesgo tomando en consideración la información del Atlas Nacional de Vulnerabilidad al Cambio Climático
XII. La elaboración y aplicación de las reglas de operación de programas de subsidio y proyectos de

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

inversión;
XIII. Los programas de conservación y aprovechamiento sustentable de la biodiversidad;
XIV. Los programas del Sistema Nacional de Protección Civil;
XV. Los programas sobre asentamientos humanos y desarrollo urbano;
XVI. Los programas en materia de desarrollo turístico;
XVII. Los programas de prevención de enfermedades derivadas de los efectos del cambio climático, y
XVIII. La infraestructura estratégica en materia de abasto de agua, servicios de salud y producción y abasto de energéticos.

Vinculación: El proyecto se ubica en un predio con aptitud territorial compatible para el desarrollo habitacional, de conformidad con los instrumentos de planeación y ordenamiento aplicables. Asimismo, incorpora criterios de adaptación y resiliencia mediante la implementación de infraestructura adecuada para el manejo de escurrimientos pluviales, la conservación de las características naturales del suelo y el mantenimiento de superficies permeables que favorecen la infiltración del agua, contribuyendo a reducir riesgos asociados a inundaciones y otros efectos derivados de fenómenos hidrometeorológicos."

De lo anterior, el promovente menciona la finalidad de la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental y la compatibilidad del territorio para un desarrollo habitacional, sin embargo no menciona los factores analizados, ni presenta información mediante la cual sea posible evaluar el nivel de vulnerabilidad a la que el sitio del proyecto se encuentre expuesto y las medidas de prevención, mitigación y manejo ambiental a implementar para minimizar los impactos y riesgos potenciales ante fenómenos hidrometeorológicos, que aseguren la resiliencia del proyecto ante los efectos del cambio climático.

La implementación de estrategias y diseños adaptados al cambio climático como la incorporación de obras con diseño bioclimático, la aplicabilidad de planes de eficiencia hídrica y energética, así como el análisis de riesgos externos como inundaciones y el calentamiento global previenen y reducen la vulnerabilidad ante los impactos generados, aumentando la capacidad de reacción ante eventos extremos, protegiendo tanto el patrimonio, como a los futuros habitantes y el mismo entorno y los servicios ecosistémicos que este brinda.

Por lo que al no presentar la correcta vinculación, no es posible comprobar la adaptabilidad del proyecto para determinar la viabilidad ambiental del proyecto en el sitio pretendido, por lo que esta Secretaría determina que NO CUMPLE con la información solicitada en el presente punto.

Finalmente, derivado del punto 26 de la prevención, se solicitó al promovente un programa de restauración para el área de conservación; en respuesta, se presentó la siguiente información:

5.3 Especies Seleccionadas para Áreas Verdes

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

SMG/JACP/ism

Nombre científico	Nombre común	Familia	N.° de individuos
Bursera simaruba	Chaká / Palo mulato	Burseraceae	104
Caesalpinia gaumeri	Kitinché / Chukum-kaan	Fabaceae	77
Havardia albicans	Chukum	Fabaceae	62
Piscidia piscipula	Ja'abin	Fabaceae	51
Lysiloma latisiliquum	Tzalam	Fabaceae	67
Metopium brownei	Chechén negro	Anacardiaceae	51
Simarouba glauca	Pasak	Simaroubaceae	41
Cedrela odorata	Cedro rojo	Meliaceae	36
Brosimum alicastrum	Ramón / Ox	Moraceae	26

Tabla 7 Paleta de especies seleccionadas para la Zona de Conservación y número de individuos a plantar.

5.4 Manejo Especial de Especies Endémicas

Nombre científico	Nombre común	Familia	N.° de individuos
Tabebuia rosea	Ha'abín rosado / Roble	Bignoniaceae	62

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

Nombre científico	Nombre común	Familia	N.° de individuos
Caesalpinia gaumeri	Kitinché	Fabaceae	42
Bursera simaruba	Chaká	Burseraceae	42
Sabal yapa	Palma de guano	Arecaceae	31
Plumeria obtusifolia	Flor de mayo / Nikté	Apocynaceae	31
Bunchosia swartziana	—	Malpighiaceae	60
Randia longiloba / Randia aculeata	Crucecita	Rubiaceae	40

Tabla 8. Paleta de especies seleccionadas para el Área Permeable (jardines, camellón y accesos).

"7.2 Densidad y Marco de Plantación — Zona de Conservación

Para la Zona de Conservación se adoptó un marco de plantación al tresbolillo de 3.0 × 3.0 m, patrón geométrico que forma un mosaico continuo de triángulos equiláteros sobre el terreno. Este arreglo maximiza la eficiencia de intercepción de la radiación solar y propicia que las copas adyacentes se toquen y cierren el dosel forestal con rapidez, lo cual constituye la táctica más efectiva para suprimir por sombreado a las especies ruderales invasoras y para reducir la evaporación de la escasa humedad edáfica disponible.

El área efectiva ocupada por cada individuo en un patrón triangular equilátero de lado d se calcula como $(\sqrt{3}/2) \times d^2$. Para un marco de 3.0 m, esta área equivale a aproximadamente 7.79 m^2 por ejemplar. Dividiendo la superficie total de la Zona de Conservación entre esta área unitaria (4,105.67 $m^2 \div 7.79$ m^2) se obtiene una densidad de plantación de 215 individuos aproximadamente, cifra que corresponde a la suma de los nueve taxones de la paleta."

...

"7.3 Densidad y Marco de Plantación — Áreas Verdes

Para el Área Permeable se adoptó un trazado en marco real de 5.0 × 5.0 m para el estrato arbóreo y palmar principal, propio del modelo de reforestación paisajística de parques y jardines, con una densidad media-baja que privilegia el

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

SMG/JACP/ism

asoleamiento de los espacios de estancia y la visibilidad de la señalética vial. Dividiendo la superficie total entre el área unitaria de 25 m² (5,213.81 m² ÷ 25 m²) se obtiene una densidad de 108 árboles y palmas principales, complementada con un estrato bajo adicional de aproximadamente 50 individuos arbustivos (Bunchosia swartziana y Randia spp.) distribuidos como seto vivo a lo largo del camellón y las franjas laterales de acceso descritos en la Manifestación de Impacto Ambiental, para un total aproximado de 308 individuos en esta zona.

En conjunto, el presente programa contempla la plantación de aproximadamente 123 nuevos individuos a los cuales se suma la preservación de los 142 árboles existentes descritos en el apartado 3.2 y el rescate y reubicación in situ de la totalidad de los ejemplares de cactáceas endémicas que sean localizados durante el recorrido previo al desmonte."

El promovente menciona que para la densidad de plantación de la zona de conservación se calculó un total aproximado de 215 individuos para los 4,105.67 m², sin embargo se observaron inconsistencias en la información, ya que de acuerdo a la sumatoria de la Tabla 7, se estimaron 515 individuos para la plantación en el área de conservación. Así mismo, en cuanto al cálculo realizado para las áreas verdes, se estimó en base a 5,213.81 m², sin embargo, de acuerdo al plano presentado, el área permeable conforma una superficie de 5,163.84 m²; lo que genera confusión e inconsistencias en la información presentada por el promovente.

La importancia de realizar un buen cálculo en cuanto a la densidad de plantación es fundamental, ya que sirve como base para determinar un equilibrio entre la cantidad de árboles por plantar y los recursos disponibles para su superviviencia. Un error en el cálculo del número de individuos que el terreno puede soportar puede generar la competencia por nutrientes, agua, espacio y luz solar si es que la densidad de plantación es mayor a la superficie, como en el presente caso, por lo que el plan de reforestación de las áreas pretendidas, no resultaría efectivo al no garantizar la supervivencia de los individuos. Dado lo anterior, esta Secretaría determina que el promovente NO CUMPLE con la información requerida para el presente punto.

De igual manera, mediante Oficio No. 726.4/UGA-1211/0002291 de fecha 13 de octubre de 2026, esta Oficina de Representación le solicito al promovente información adicional la cual versará en el siguiente sentido:

*"Toda vez que mediante **Oficio PFPA/37.1.3/0169-26** de fecha **02 de octubre de 2026**, emitido por la Oficina de Representación de Protección Ambiental y Gestión Territorial en el Estado de Yucatán, se da a conocer la existencia del **procedimiento administrativo No. PFPA/37.1.2/3S.2/00021-25,** mismo que coincide con las coordenadas en las que se pretende desarrollar el proyecto denominado **"DISTRITO COUNTRY"** y a través del cual la representación de la PROFEPA Yucatán manifiesta que dicho procedimiento se encuentra **resuelto en sentido sancionatorio**, se le solicita presentar ante esta Oficina de Representación el resolutivo del procedimiento administrativo anteriormente citado, así como evidencia del cumplimiento de las sanciones impuestas por dicha autoridad ambiental."* **(sic)**

El promovente otorgó su respuesta mediante escrito de fecha 20 de octubre de 2026, mismo que fuera recibido en esta Oficina de Representación en fecha 21 de octubre de 2026, la cual versará en el siguiente sentido:

"..., ante Usted, con el debido respeto, comparezco a presentar:

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

SMG/JACP/ism

° *Acta de PROFEPA solicitada en el oficio No. 726.4/UGA-1211/0002291 respecto a la información adicional de la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular, denominada "DISTRITO COUNTRY"." (sic)*

De lo anterior, se puede apreciar que el promovente, cumplió con entregar el resolutivo del procedimiento administrativo anteriormente citado, sin embargó NO CUMPLIÓ con entregar evidencia del cumplimiento de las sanciones impuestas por dicha autoridad ambiental.

De la lectura integral del Resolutivo entregado por el promovente, correspondiente al expediente administrativo No. PFPA/37.1.2/3S.2/00021-25, se puede apreciar que la Oficina de Representación de Protección Ambiental de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Yucatán, RESOLVIÓ imponer una sanción consistente en una multa por la cantidad de 4,700 veces el valor inicial diario de la Unidad de Mediada y Actualización equivalente a $531,758.00 (QUINIENTOS TREINTA Y UN MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL). El promovente NO CUMPLIÓ con presentar evidencia de que dicha multa ya se encuentre debidamente cubierta.

De igual forma, en dicho procedimiento sancionatorio, se le ordenó elaborar un Programa de Reparación de Daño Ambiental aplicable a la recuperación, remediación rehabilitación o restauración de la vegetación forestal afectada para una superficie no menor de 28,575 metros cuadrados, consistente en restituir a su estado base los hábitats, los ecosistemas, los elementos y recursos naturales del sitio. El promovente NO CUMPLIÓ con presentar evidencia de que haya elaborado y esté cumpliendo con los tiempos y términos de dicho Programa, así como tampoco informa de los avances y resultados obtenidos, en caso de que ya se encuentre implementándolo.

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 natura. 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

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

SAIG/JACP/ism

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"

---

[3] "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 sobreseyó en el juicio al considerar que las quejosas 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 envergadura 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 in dubio

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

SMG/JACP/ism



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-1251/ 0002435
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

La MIA tiene un propósito **preventivo** y cumple con funciones fundamentales para el desarrollo sustentable del país, como lo son **Prevenir y mitigar daños ecológicos** identificando de manera anticipada los posibles efectos negativos que un proyecto (como la construcción de una carretera, fábrica, mina o desarrollo turístico) podría causar sobre el suelo, agua, flora, fauna, aire y la salud humana; así como **Establecer medidas de protección** determinando acciones específicas que el promotor del proyecto debe implementar para prevenir, mitigar o compensar dichos impactos (por ejemplo, programas de reforestación, plantas de tratamiento de agua, pasos de fauna, etc.).

La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) y su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, parten de un principio estrictamente **preventivo**: la MIA y su autorización deben obtenerse antes de iniciar cualquier obra o actividad.

De igual manera, el derecho humano a un medio ambiente sano en México se encuentra consagrado en el Artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que, se le reconoce una específica y particular esfera de protección en favor de la persona, caracterizada por la salvaguarda del entorno o medio ambiente en el que se desenvuelve, la cual exige la tutela más amplia de conformidad con su Artículo 1°; es decir el bien jurídico protegido por el derecho humano al medio ambiente en términos de nuestro contexto constitucional es precisamente el "medio natural", entendiendo como el entorno en el que se desenvuelve la persona, caracterizado por el conjunto de ecosistemas y recursos naturales que permiten el desarrollo integral de su individualidad. Lo anterior implica que en términos del Artículo 4°, en relación con el diverso 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estado mexicano está obligado a garantizar ambas dimensiones del derecho al medio ambiente sano, o, lo que es lo mismo, a velar por una protección autónoma del medioambiente que no esté sujeta a la vulneración de otros derechos. El objetivo de este ámbito de tutela se centra en evitar el daño ecológico como consecuencia mediata o inmediata del derecho a la protección de la propiedad y el respeto al derecho a la vida privada y familiar, lo cual implica una tutela indirecta o "refleja" del derecho humano al medio ambiente. Por otro lado, es necesario advertir que el derecho humano al medio ambiente sano también se traduce en un principio rector de la política pública, toda vez que, el mencionado Artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece: "El Estado garantizará el respeto a este derecho", en este sentido, e interpretado en concordancia con el diverso Artículo 25 de la citada Constitución en relación con el desarrollo sustentable, resulta que estamos ante un principio constitucional de política pública. El reto, en este sentido, que plantea el derecho ambiental, es demandar que se tomen decisiones jurídicas ante escenarios de incertidumbre, particularmente incertidumbre científica. Esta situación exige recurrir a diversas fórmulas o herramientas que auxilien a cumplir con el objetivo constitucional y convencional de salvaguardar el medio ambiente. Entonces podemos entender al principio de precaución como una herramienta fundamental para resolver aquellas situaciones de incertidumbre que plantea el derecho ambiental. El principio de precaución, se encuentra contenido en el Artículo 15 de la Convención de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, en el que se define en los siguiente término: *"Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversible, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente" (sic).* Por lo tanto, la anticipación es uno de los



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

SMG/JACP/ism

ejes rectores de la gestión ambiental, pues ésta tiene el objetivo prioritario de prevenir, vigilar y evitar la degradación del medio ambiente. Así, conforme a este principio, cuando la experiencia empírica refleja que una actividad es riesgosa para el medio ambiente, resulta necesario adoptar todas las medidas necesarias para evitarlo o mitigarlo, esto aun cuando no existe certidumbre sobre el daño ambiental. En este orden de ideas, es de igual manera señalarse que: *"El principio de precaución tiene diferentes alcances; opera como pauta interpretativa ante las limitaciones de la ciencia para establecer con absoluta certeza los riesgos a los que se enfrenta la naturaleza. Además, en relación con la administración pública implica el deber de advertir, regular, controlar, vigilar o restringir ciertas actividades que son riesgosas para el medio ambiente, en este sentido, este principio puede fungir como motivación para aquellas decisiones que, de otra manera, serían contrarias al principio de legalidad o seguridad jurídica, por lo tanto, la precaución exige incorporar el carácter incierto del conocimiento científico a sus decisiones" (sic).* Ante lo expuesto se advierte que es posible distinguir entre el principio de prevención y el de precaución, pues el primero se fundamenta en el conocimiento de que determinada situación es riesgosa para el medio ambiente, mientras el principio de precaución opera ante la incertidumbre. Esto es, la diferencia sustancial entre ambos principios es la certeza que se tiene en relación con el riesgo, pues en el caso de la precaución se demanda una actuación estatal ante la duda de que una actividad pueda ser riesgosa, en cambio, conforme al principio de prevención existe certeza respecto al riesgo. El principio precautorio o de precaución se aplica a los riesgos inciertos. En este caso la estela de la acción es de incertidumbre, no hay certeza en cuanto a la existencia y consecuencias de la conducta, es decir, no se sabe el impacto que puede tener una actividad o bien dentro del ambiente. Principio éste que encuentra sustento en la premisa de grado de certeza que otorga la ciencia, se actúa a partir de la evidencia científica. Por ello, la falta de certidumbre de las acciones o tecnología en el medio ambiente se traduce en la adopción de medidas para cubrir los posibles daños en el ambiente y la salud humana; sin embargo, hay que encontrar equilibrio entre los beneficios que con ellas se produzcan en el ambiente y los perjuicios en el desarrollo económico, en la actividad humana. La falta de certeza científica no debe tener como consecuencia la omisión de accionar, o bien, la concurrencia de acciones tendientes a impedir el desarrollo económico o tecnológico. La aplicación del principio precautorio debe sustentarse en la evidencia científica que, en ese momento, se tenga sobre los impactos de la actividad o bien en el medio ambiente, y debe velar por la utilización de las mejores técnicas disponibles para disminuir el riesgo creado hasta un punto de aceptación, no de nulificación. Por ello, en el principio 15 de la Declaración de Río de Janeiro de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Medio Ambiente y Desarrollo, se instituye el deber de los Estados de llevar a cabo acciones de acuerdo con sus capacidades, sin que sea pretexto la falta de certeza científica absoluta para postergar las acciones tendentes a evitar o disminuir un daño grave e irreversible. En relación con la aplicación del principio precautorio, la protección al medio ambiente se erige como una preocupación constitucional de primer orden; sin embargo, la realización de este objetivo puede resultar problemática cuando una "sospecha" sobre un daño potencial al ambiente o a la salud pública, recae en elementos producidos por la ciencia o la tecnología que, por otra parte, se consideran valiosos por contribuir a la satisfacción de necesidades humanas y concretas, fomentar el comercio, la iniciativa y la inventiva probadas, o por enmarcarse en el ejercicio de profesiones liberales. La tensión se centra en la dificultad de prever, o aun de probar, los efectos que una innovación determinada, pueda producir en el medio ambiente o en la salud humana, pues para llegar a una evidencia científica absoluta, se requiere la realización de un gran número de

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

pruebas de distinto tipo, que pueden abarcar extensos periodos, durante los cuales una potencial afectación al medio ambiente y a la salud pública, podría tornarse irreversible. De esa forma, es claro que el primer elemento a considerar para la aplicación del principio precautorio es la incertidumbre de la existencia y magnitud del riesgo (o bien, de una amenaza de riesgo), creada por una actividad o bien dentro del ambiente. El segundo elemento es la falta de certeza científica absoluta sobre éstos, es decir, no hay evidencia científica sobre ese riesgo, pues de existir, es claro que ya no estaríamos en el plano de incertidumbre si no de certidumbre y, entonces, se aplicaría el principio preventivo y no precautorio. Estos dos elementos, incertidumbre y evidencia científica, son los que se tienen que tomar en cuenta para la aplicación del principio precautorio y la evaluación de razonabilidad y proporcionalidad de las medidas adoptadas para la protección del medio ambiente. Por su parte, para la aplicación del principio preventivo, el primer elemento se toma en la certidumbre del daño, en la necesaria producción de la afectación al ambiente y, el segundo, en cuanto a que dicho daño es causado, necesariamente, por una actividad o bien determinados. Por ello, las políticas aplicadas ya se tornan anticipadoras al daño ambiental, pues se tiene certeza de que éste se producirá; de ahí que muchas de ellas tiendan al control, de modo que se tengan niveles aceptables de contaminación que no pongan en peligro la calidad de vida. Así, con independencia de que el principio precautorio carezca de fuerza vinculante de un tratado internacional, no existe impedimento legal alguno para que pueda servir como motivación de una decisión, sin que ello transgreda el principio de legalidad o seguridad jurídica, dado que la precaución requiere incorporar el carácter incierto del conocimiento científico a la determinación que se tome al respecto, precisamente ante la incertidumbre que exista al respecto; por lo que el referido principio no solo sirve de juicio para disponer la práctica de la legislación vigente, sino que legítimamente se puede invocar en la toma de decisiones, independientemente de que se contemple en ulteriores ordenamientos jurídicos. Cobra aplicación al caso, la tesis III.6o.A.24 A (10a.), sostenida por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación de la Décima Época, que dispone:

"PRINCIPIO DE PRECAUCIÓN EN MATERIA AMBIENTAL. DEBE OBSERVARSE POR TODO OPERADOR JURÍDICO, COMPRENDIDOS LOS SERVIDORES PÚBLICOS DE CUALQUIER ORDEN DE GOBIERNO. De conformidad con el principio 15 (precaución) de la Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, los operadores jurídicos deben asumir una posición de análisis del acto por el que pueda afectarse al ambiente, la cual se regirá por los ejes siguientes: a) debe prevenirse todo daño grave o irreversible; b) es preferible actuar antes que no hacerlo; y, c) la falta de certeza científica absoluta sobre esa afectación, no puede servir de sustento para continuar con actos o permitir omisiones que la faciliten. En estas condiciones, el principio de precaución debe observarse por todo operador jurídico, comprendidos los servidores públicos de cualquier orden de gobierno, pues de esa manera se atiende al orden público de manera coordinada, al adoptar una conducta proactiva ante el posible deterioro al ambiente y, a su vez, se respeta el derecho social relativo".

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

SMG/JACP/ism



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-1251/ 0002435
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Asimismo, sirve de sustento, la tesis III.6o.A.25 A (10a.), emitida por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación de la Décima Época, que señala:

> **"PRINCIPIO DE PRECAUCIÓN EN MATERIA AMBIENTAL. SU NATURALEZA JURÍDICA Y ASPECTOS A CONSIDERAR EN SU APLICACIÓN.** El principio de precaución es un concepto jurídico indeterminado, pues involucra la elección de realizar una conducta o evitar un acto, con la finalidad de prevenir afectaciones al ambiente, sin definir cómo deberá procederse; de ahí la razón por la cual serán el contexto y las circunstancias del caso los factores a determinar para ser proactivo y definir la forma de conducirse, pues al no constituir una previsión rígida, como si se tratare de una regla, permite su adaptación a cualquier caso y, a su vez, facilita la medición de su peso específico mediante el balance entre los argumentos en pro o en contra. Por tanto, en su aplicación debe considerarse lo siguiente: I) no debe exigirse especificidad sobre el daño a prevenir, ni la anotación de los elementos probatorios en los cuales se sustenta; II) basta la identificación de un hecho y la posibilidad de que constituya una causa generadora de afectación al ambiente; III) debe prevenirse antes de considerar medidas de remedio; IV) si la situación implica asumir un riesgo grave, entonces, el estándar de aplicación es más riguroso y viceversa; V) la incertidumbre científica constituye un elemento para justificar la aplicación del principio mencionado, esto es, en materia ambiental se concibe que la falsa afirmación sobre la negativa o señalar que no se causará daño puede ser más perjudicial, en comparación con la predicción relativa a que una actividad causará ese daño; es decir, es preferible equivocarse en la previsión tendente a evitar afectaciones al ambiente, con la finalidad de conservar un valor de mayor entidad, sin perjuicio de que quien tenga una pretensión opuesta acredite lo contrario, bajo una base sólida, objetiva e idónea; VI) la falta de certeza está circunscrita a un momento determinado que justifica la aplicación del principio, lo cual implica la posibilidad de que aquélla desaparezca en el futuro, en función de rangos o grados, según se trate; y, VII) la ausencia de medios probatorios inequívocos sobre la afectación al ambiente no constituye justificación alguna para aplazar las medidas precautorias".

Igualmente, tiene aplicación, la tesis 1a. CCXCIII/2018 (10a.), pronunciada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, localizable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación de la Décima Época, libro 61, diciembre de 2018, tomo I, página 390, que es del tenor siguiente:



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

EMG/JACP/ism



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0002435

Oficio No. 726.4/UGA-1251/
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

"**PROYECTOS CON IMPACTO AMBIENTAL. LA FALTA DE EVALUACIÓN DE RIESGOS AMBIENTALES EN SU IMPLEMENTACIÓN, VULNERA EL PRINCIPIO DE PRECAUCIÓN.** En términos del artículo 15 de la Convención de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, conforme al principio de precaución, cuando la experiencia empírica refleja que una actividad es riesgosa para el medio ambiente, resulta necesario adoptar todas las medidas indispensables para evitarla o mitigarla, aun cuando no exista certidumbre sobre el daño ambiental. Este principio demanda una actuación estatal ante la duda de que una actividad pueda ser riesgosa. En congruencia con lo anterior, una evaluación de riesgos ambientales es una condición necesaria para la implementación de cualquier proyecto con impacto ambiental y, consecuentemente, su ausencia constituye, en sí misma, una vulneración a este principio".

Del análisis integral del expediente técnico, así como de la información institucional remitida por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), esta autoridad ambiental advierte una **violación grave al principio de prevención** que rige la política ambiental nacional, así como la actualización de los siguientes supuestos de improcedencia:

Alteración del Principio Preventivo e Inviabilidad de Evaluación sobre Hechos Consumados: El artículo 28 de la LGEEPA establece de manera categórica que la evaluación del impacto ambiental es un instrumento de carácter **preventivo**, cuyo objetivo primordial es analizar la viabilidad ambiental de una obra con antelación a su ejecución. En el presente caso, se ha acreditado plenamente que el promovente llevó a cabo la realización de obras y actividades de manera dolosa y anticipada, modificando sustancialmente las condiciones originales del sitio (línea base ambiental). Pretender que esta autoridad evalúe los impactos ambientales de un proyecto cuyas obras ya se encuentran ejecutadas parcial o totalmente desnaturaliza la *ratio legis* del procedimiento de evaluación, convirtiéndolo indebidamente en un mecanismo de convalidación o regularización de actos contrarios a la ley.

Ocultamiento de Información y Falsedad de Declaraciones: Se advierte que el promovente, al suscribir el formato de ingreso de la Manifestación de Impacto Ambiental, señaló bajo protesta de decir verdad que la obra no había iniciado. Dicha afirmación constituye una **falsedad material e ideológica** ante una autoridad federal, al pretender ocultar la existencia de un procedimiento administrativo de inspección y una medida vigente dictada por la PROFEPA. La ocultación deliberada de un procedimiento sancionatorio y la ejecución clandestina de obras impiden a esta Secretaría emitir un juicio técnico objetivo, imparcial y apegado a derecho, viciando de origen el trámite administrativo presentado.

Incompatibilidad Jurídico-Administrativa con Medidas Vigentes: Actualmente, el polígono del proyecto se encuentra sujeto a medidas ordenadas por la autoridad competente en materia de vigilancia y procuración de justicia ambiental, las cuales no han sido levantadas ni solventadas en el ámbito de sus atribuciones. Otorgar una autorización de impacto ambiental en estas condiciones vulneraría el orden público y la seguridad jurídica, al pretender autorizar un sitio que se encuentra jurídicamente bajo restricción punitiva por la comisión de ilícitos ambientales.



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

SMG/JACP/ism



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-1251/ 0002435
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Con base en los razonamientos de hecho y de derecho expuestos, y toda vez que la solicitud se encuentra sustentada en la ocultación de hechos y en la realización consumada de conductas infractoras a la normatividad ambiental, esta autoridad determina que **no es dable jurídicamente otorgar la autorización solicitada**, debiendo prevalecer el interés general de protección al ambiente por encima de los intereses particulares del promovente.

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, fracciones **IX, que establece que los desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;** 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 el **apartado Q** del Artículo 5 del

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



SMG/JACP/ism

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 del **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 lo que bajo el principio de precautoriedad, ante la no afectación a la fragilidad del ecosistema y conforme a lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Artículo 35, la Secretaría podrá:

III.- Negar la autorización solicitada, cuando:

a) Se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables;

b) Exista falsedad en la información proporcionada por los promoventes, respecto de los impactos ambientales de la obra o actividad de que se trate.

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

SMG/JACP/ism



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-1251/ 0002435
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

ACUERDA

PRIMERO.- NEGAR LA AUTORIZACIÓN del proyecto denominado **"DISTRITO COUNTRY", comprende la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario privado de tipo mixto, es decir, comercial y habitacional, en el tablaje catastral 53998, perteneciente a la Localidad de Chablekal, Municipio de Mérida, Yucatán; sobre una superficie total de 30,159.03 m².**

SEGUNDO.- 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.

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

CUARTO. - Notifíquese el presente resolutivo al **C. JOSE ENRIQUE PATRÓN CAPETILLO REPRESENTANTE LEGAL DE CAPETILLO PROYECTOS S.A. DE C.V.,** promovente del proyecto denominado **"DISTRITO COUNTRY"** por alguno de los medios previstos en los Artículos 35, 36 y demás relativo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

MEDIO AMBIENTE
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES
OFICINA DE REPRESENTACIÓN

ATENTAMENTE

LIC. SHELVY MANZANO GARCÍA
ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN
EN EL ESTADO DE YUCATÁN. ESTADO DE YUCATÁN

"Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 6, fracción XV, 41, 42 y 43 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia definitiva del titular de la Oficina de Representación de la Semarnat en el estado de Yucatán, previa designación, firma Shelvy Manzano García, Jefa de la Unidad de Ecosistemas y Ambientes Costeros en el estado de Yucatán."

C.C.E.P.- pablo.brauer@semarnat.gob.mx PABLO BRAUER ROBLEDA COORDINADOR TÉCNICO Y DE GESTIÓN AMBIENTAL
C.C.E.P.- jesus.lizarraga@profepa.gob.mx DR, FRANCISCO GARCÍA GARCÍA ENCARGADO DE DESPACHO DE LA PROFEPA EN YUCATÁN.- CIUDAD.
C.C.P.- C. CECILIA PATRÓN LAVIADA.- PRESIDENTE MUNICIPAL DE MÉRIDA, YUCATÁN-
C.C.P.- LIC. LUIS EDUARDO GÓMEZ FLORES.- UNIDAD JURÍDICA.-EDIFICIO
C.C.E.P.- UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL. - EDIFICIO.
C.C.P.- MINUTARIO Y ARCHIVO.

NO. BITÁCORA: 31/MP-0026/12/25 **CLAVE DEL PROYECTO:** 31YU2025TD184



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

SMG/JACP/ism