

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-0809/ 001502
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Mérida, Yucatán a, 02 JUL 2026

C. MARTÍN ANTONIO SANTAMARÍA SUAREZ

Recibí original Angel Manuel Cupul Gonzalez
13/07/26

AUTORIZADOS PARA OÍR NOTIFICACIONES
C. ANA IXCHEL CABRERA PERAZA,

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. MARTÍN ANTONIO SANTAMARÍA SUAREZ,** 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 **"COSTA TELCHAC",** el desarrollo cuenta con un total de **506,585.17 m²**, de los cuales, se toman en cuenta una **zona de conservación del 32.23 % con un total de 163,248.87m²,** así mismo cuenta con un área de **vialidad interna con un área de 69,981.81 m²**, y la **huella habitacional a impactar** dentro de este predio será de un total de **229,377.76 m² los cuales representa el 45.28% del terreno,** con un total de **1,411 lotes vendibles.**

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

JACP





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

Oficio No. 726.4/UGA-0809/ 001502
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las normas oficiales mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de su Oficina de Representación en Yucatán emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

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

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

En este sentido, LIC. GUILLERMO HUMBERTO PORRAS QUEVEDO, de nacionalidad mexicana, mayor de edad legal, servidor público, Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en Yucatán, personalidad que me fuera conferida mediante el oficio Núm. UCORGT/026/Libre designación/2025 de fecha primero de junio del año dos mil veinticinco, suscrito por la C. Gloria Sandoval Salas, Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, a través del cual me es remitido Nombramiento en el puesto de Titular de la Oficina de Representación en Yucatán, con vigencia a partir del 01 de junio del 2025, con domicilio para oír y recibir notificaciones en el predio marcado con el número 238, de la calle 59 B, Edificio B, por Avenida Zamná, del Fraccionamiento Yucalpetén, en esta ciudad de Mérida, Yucatán; comparezco respetuosamente ante Usted, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 41 y 42 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales vigente y en ejercicio de las facultades contenidas en los artículos 4° quinto párrafo, 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en vigor; artículos 1, 2 fracción I, 12, 14 primer párrafo, 16 primer párrafo, 17, 17 BIS, 18, 26 y 32 BIS fracción VIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal Vigente que dan al suscrito competencia por razón de grado; y con fundamento en artículos 41 y 42 del Reglamento interior de Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en cuanto a las facultades y atribuciones de esta Oficina de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, que a letra dicen:

JACP





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

Oficio No. 726.4/UGA-0809/ 001502
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

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

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

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

Cada oficina de representación tiene las atribuciones genéricas siguientes:

I. Programar, organizar, dirigir y evaluar el desarrollo de los programas y el desempeño de las atribuciones encomendadas, en un marco de atención y respeto a los derechos humanos, los derechos de pueblos y comunidades indígenas y 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;

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

JACP



VII. Asesorar y atender las consultas técnicas que se les formulen, respecto de asuntos de su competencia, las demás unidades administrativas de la Secretaría, cuando así lo requieran en el ejercicio de sus atribuciones;

VIII. Formular su anteproyecto de presupuesto, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, así como ejercerlo una vez autorizado;

IX. Formular, conforme a los lineamientos establecidos por la Unidad de Administración y Finanzas, los proyectos de sus manuales de organización, de procedimientos y de servicios al público;

X. Coadyuvar con las unidades administrativas competentes de la Secretaría en las propuestas de los anteproyectos de normas oficiales mexicanas en las materias competencia de la Secretaría, así como participar en los comités, subcomités y grupos de trabajo en donde se analicen y elaboren dichas normas oficiales mexicanas, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

XI. Apoyar las políticas de planeación regional del territorio nacional, que podrá establecerse por regiones hidrográficas determinadas por la existencia de uno o varios ecosistemas o cuencas, en el ámbito de su competencia, así como la adopción de medidas en dichas regiones y la ejecución de las mismas;

XII. Proponer, a la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, la participación de la Secretaría en foros internacionales, así como los mecanismos para cumplir las obligaciones derivadas de los instrumentos jurídicos de los que el Estado Mexicano sea parte, y los programas y proyectos de cooperación técnica con países, organismos internacionales y entidades extranjeras con los que se suscriban convenios en las materias competencia de la Secretaría, de acuerdo con los criterios y lineamientos que establezcan las subsecretarías y la Unidad Coordinadora de Asuntos Internacionales;

XIII. Participar en la coordinación de acciones con las demás dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, y con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, así como en la concertación e inducción con los sectores social y privado para la realización de sus atribuciones;

XIV. Acordar con las personas servidoras públicas de las unidades administrativas que tenga adscritas, así como conceder audiencia a la ciudadanía;

XV. Proporcionar la información, datos o cooperación técnica que se les requiera por otras dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, de acuerdo con las disposiciones que, en su caso, hubiera emitido la persona Titular de la Secretaría y demás disposiciones jurídicas aplicables;

XVI. Aplicar los sistemas de información para el cumplimiento de sus funciones y para proporcionar la información ambiental al público, conforme a los lineamientos que establezca la Dirección General de Planeación, Evaluación y Estadística Ambiental;

XVII. Designar personas peritas ante las autoridades judiciales y administrativas que así lo requieran, quienes podrán elaborar los dictámenes técnicos que les hayan sido solicitados;

XVIII. Expedir, cuando proceda, copias certificadas de documentos que obren en sus archivos;

XIX. Suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia;

XX. Expedir los oficios mediante los cuales se comisione a las personas servidoras públicas a su cargo que realicen las diligencias que ordene la persona Titular de la Secretaría, su superior jerárquico o aquellas que les competan;

XXI. Proponer a la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, cuando proceda, la formulación y ejecución de programas de restauración ecológica y, en su caso, de proyectos de declaratoria de zonas de restauración en aquellas áreas que presenten procesos de degradación, desertificación o graves desequilibrios ecológicos;

XXII. Coadyuvar con la Unidad Coordinadora de Vinculación Social, Derechos Humanos y Transparencia en las acciones para la realización de los procesos de consulta previa, libre e informada a pueblos y comunidades indígenas y 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;

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 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;

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

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

JAOP

2026 año de Margarita Maza

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;

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;

JACP

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.

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 **"COSTA TELCHAC",** promovido por el **C. MARTÍN ANTONIO SANTAMARÍA SUAREZ,** que, para los efectos del presente resolutivo, serán identificados como el **proyecto** y la **promovente** respectivamente, y

RESULTANDO:

1. Que el **15 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 **"COSTA TELCHAC"**, para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de impacto ambiental, mismo que quedó registrado con la clave **31YU2025TD198**.

2. Que mediante escrito ingresado a esta Oficina de Representación el día **16 de diciembre de 2025**, el promovente entregó el extracto del proyecto publicado.

3. Que el **14 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 la 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 Pública Federal; 4, 5 fracción II y X, 28 primer párrafo, fracciones IX, 35, párrafos primero, segundo y último, así como su fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3 fracciones IX, XIII y XVII, 4, 5 apartado Q, 12, 37, 38, 44, 45, primer párrafo y**

fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; e inciso c de la fracción XXXV del Artículo 42 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo del 2025. La Oficina de Representación en el Estado de Yucatán procedió a evaluar el **proyecto** propuesto bajo lo establecido en la Norma Oficial Mexicana: **NOM-059-SEMARNAT-2010** que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas y las sujetas a protección especial; así como lo dispuesto en el Decreto 160/2014 por el que se formula y expide el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán,** publicado en 20 de marzo de 2014 en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán y modificado el 14 de octubre de 2015 y del **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán,** publicado en el diario oficial del Gobierno del Estado de Yucatán en el Decreto 692/2023, así como la demás normativa aplicable al proyecto.

Conforme a lo anterior, esta autoridad evaluó el **proyecto** presentado por el **promovente** bajo la consideración de que el mismo debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los **Artículos 4 párrafo cuarto, 25 párrafo sexto, y 27 párrafo tercero, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente y que se cumplan las

JACP

disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

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

III Que el **26 de enero de 2026** con notificación del **24 de febrero de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0096/000150** 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.

IV Que el **26 de enero de 2026** con notificación del **23 de febrero de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0097/000151,** mediante el cual, en cumplimiento a los acuerdos derivados del oficio No. UCD/0602/009 emitido por la Unidad Coordinadora de Delegaciones de fecha 22 de junio de 2009, se le solicitó a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** informará si el predio donde se desarrollará el proyecto cuenta con algún procedimiento administrativo Instaurado.

V Que el **26 de enero de 2026** con notificación del **14 de abril de 2026,** esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0098/000152** en cumplimiento a lo dispuesto en los **artículos 33 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** al Presidente Municipal de **TELCHAC PUERTO** el ingreso del proyecto en comento.

VI Que a través del oficio **PFPA/37.1.3/0035-26** recibido en esta Oficina de Representación el día **09 de marzo de 2026**, la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente**, brindo su respuesta.

VII Que esta Oficina de Representación hoy en día no ha recibido respuesta por parte de **la Secretaría de Desarrollo Sustentable** del Estado de Yucatán.

VIII Que el **06 de marzo de 2026** con notificación vía correo electrónico de fecha **09 de marzo de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0286/000498**, esta oficina de Representación solicitó a la promovente **información adicional** sobre el proyecto.

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



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-0809/ 001502
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

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

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

De acuerdo con lo señalado en el decreto número 160/2014 por el que se formula y expide el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán y el decreto 308/2015 por el que se modifica el decreto 160/2014, el área en comento se encuentra incluida en la unidad de gestión ambiental (UGA): **UGA TEL11-SEL_C3** del Programa de Ordenamiento Ecológico Costero del Estado de Yucatán (POETCY), en virtud de lo anterior si compete a este ordenamiento.

Y de acuerdo con lo señalado en el decreto número 692/2023 por el que se formula y expide el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán, el área en comento se encuentra incluida en las unidades de gestión ambiental **UGA*021-PRES-BAC*, siendo el proyecto compatible con los usos de suelo PRESERVACIÓN,** localizada en el **Municipio de Telchac Puerto**.

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL ESTADO DE YUCATÁN (POETY)

Dado que el proyecto se desarrollará dentro del Estado, resulta indispensable cumplir con la normativa establecida en el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial correspondiente. Este instrumento tiene como finalidad mantener el orden asignado al territorio y minimizar los posibles impactos ambientales. En él se definen los lineamientos para la regulación del uso de suelo, el aprovechamiento de los recursos, y la identificación de actividades productivas compatibles o incompatibles, entre otros criterios.

El POETY integra en su elaboración aspectos ambientales, sociales y económicos, además de considerar la opinión pública, con el fin de determinar la zonificación del Estado y asignar el uso más adecuado a cada área. Como resultado de este proceso, el territorio estatal quedó dividido en Unidades de Gestión Ambiental (UGAs), que orientan el manejo y las actividades permitidas en cada zona.

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



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

JACP



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

Oficio No. 726.4/UGA-0809/ 001502
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

NO.	CRITERIOS ECOLÓGICOS GENERALES (CG)
1.	**Todo proyecto, obra o actividad que genere aguas residuales, deberá contar con un sistema de drenaje y un sistema de tratamiento de aguas residuales o sistemas alternativos que cumplan con la normatividad aplicable previo a la disposición de aguas residuales. En todos los casos, el drenaje pluvial y el sanitario deberán estar separados.**
El proyecto cumple con lo establecido en este numeral. Como se detalla en el presente documento, se implementarán sistemas individualizados de tratamiento de aguas residuales tipo DLD14, con capacidad de 1,300 litros y sistema de cloración. Asimismo, el drenaje pluvial y el sanitario operarán de manera completamente separada. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
2.	**Todo proyecto, obra o actividad que genere residuos sólidos urbanos (RSU), deberán contar con la infraestructura apropiada y con un programa de manejo integral para su recolección, tratamiento o disposición final, ya sea por cuenta propia, contratación de servicios especializados o a través de los servicios públicos municipales.**
Al presente documento se anexa Programa de Manejo Integral de Residuos. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
3.	**Todo proyecto, obra o actividad que generen residuos de manejo especial, deberán reportar su generación y estrategias de manejo a la dependencia estatal de conformidad con la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.**
Al presente documento se incorpora el Programa de Manejo Integral de Residuos. Conforme a lo establecido, se informará a la autoridad competente sobre la generación de dichos residuos, así como sobre las estrategias previstas para su manejo, en cumplimiento de la normativa aplicable. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
4.	**Todo proyecto, obra o actividad que requieran el abastecimiento de agua subterránea quedarán supeditas a que se demuestre que no se afecta la disponibilidad ni la calidad del agua del acuífero mediante la presentación estudios que determinen los niveles estáticos, la profundidad del manto salino, la velocidad de saturación del suelo, los flujos y el aforo de extracción de agua. Así mismo deberá indicar el número de pozos de extracción necesarios para el proyecto y su distribución en el predio, el volumen de agua requerido en m3/día y las velocidades de extracción en L/s de cada pozo.**
El proyecto dispondrá de abastecimiento de agua potable por medio de la conexión a la red municipal de agua, por lo que no se afectará la calidad ni disponibilidad del acuífero. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
5.	**Todo proyecto, obra o actividad deberá determinar la presencia de oquedades, las cuales se deberán excluir de las áreas aprovechables con el objeto de reducir la vulnerabilidad ante derrumbes de zonas cavernosas.**
El polígono donde se desarrollará el proyecto no presenta oquedades, según los estudios realizados en el capítulo cuatro del presente documento. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	

JACP



NO.	CRITERIOS ECOLÓGICOS GENERALES (CG)
	Todo proyecto, obra o actividad deberá determinar la presencia de zonas inundables, las cuales se deberán excluir de las áreas aprovechables con el objeto de reducir la vulnerabilidad ante efectos climáticos.
	El proyecto no se implementará sobre zonas inundables, según los estudios realizados en el capítulo cuatro del presente documento. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**
6.	**Los proyectos que incluyan la construcción de caminos, carreteras y estacionamientos deberán integrar un sistema de drenes adecuados y suficientes que permitan el flujo natural del agua y considerar la viabilidad de utilizar materiales permeables para minimizar los impactos a la infiltración natural.**
	El desarrollo contará con pozos de absorción para la captación de agua pluvial distribuidos a lo largo de todo el proyecto. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**
7.	**Todo proyecto, obra o actividad que se pretenda realizar en terrenos que presenten vegetación forestal, deberán mantener los parches mejor conservados, fomentar la creación de franjas de vegetación para mejorar la conectividad, disminuir la fragmentación y funcionar como corredor biológico.**
	Se contemplan amplias áreas verdes y zonas de conservación que favorecerán la conectividad ecológica y contribuirán a reducir la fragmentación de los corredores biológicos presentes en la zona. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**
8.	**Todo proyecto, obra o actividad que requiera la realización de excavación como parte de su proceso construcción, deberá contemplar medidas de mitigación para reducir afectaciones por el material extraído, como puede ser su reutilización en las propias actividades constructivas.**
	A lo largo del presente documento se incluyen las medidas de mitigación correspondientes. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**
9.	**Todo proyecto, obra o actividad deberá privilegiar su desarrollo en terrenos eriales y preferentemente forestales y en última instancia sobre terrenos forestales previa autorización de la autoridad competente.**
	El proyecto se desarrolla en una zona de futuro crecimiento del municipio de Telchac Puerto, ubicada de manera colindante a una de las carreteras principales del municipio. Además, se contemplan amplias áreas verdes y de conservación que favorecerán la conectividad ecológica y reducirán la fragmentación de los corredores biológicos existentes. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**
10.	**Todo proyecto, obra o actividad que se pretenda desarrollar en un predio, deberá identificar y caracterizar los humedales (cenotes, poljes, uvalas, cuevas, grutas, humedales costeros) que se encuentren en su interior, con lo cual deberá establecer las medidas necesarias para evitar los impactos directos, indirectos o a distancia de la obra o actividad que causen la desecación o la sedimentación de los humedales. En el caso de vías de transporte (veredas, caminos, carreteras, red ferroviaria), se deberá evitar la alteración de la hidrodinámica natural, tanto superficial como subterránea.**

NO.	CRITERIOS ECOLÓGICOS GENERALES (CG)
El polígono del proyecto no cuenta en su interior con cenotes, poljes, uvalas, cuevas, grutas, o humedales costeros. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
11.	**Todo proyecto, obra o actividad que extraigan agua salobre del acuífero subterráneo y requieran su desalinización para su uso, deberán presentar los estudios correspondientes que demuestren que no modificarán la integridad funcional de los ecosistemas y las características naturales de los acuíferos, considerando también la descarga de aguas de desecho.**
No aplica este criterio a este proyecto en concreto, esto debido a que no se comprende la extracción de agua salobre o su aprovechamiento. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
12.	**Todo proyecto, obra o actividad, deberá ubicar su sistema de tratamiento de aguas residuales en función del tipo de suelo y de la profundidad del acuífero, con el objeto de minimizar el riesgo que las aguas residuales fluyan al acuífero o a la superficie sin haber tenido un adecuado tratamiento. Asimismo, deberán asegurar la recolección periódica y disposición final adecuada de los lodos en caso de generarse.**
Tal como se establece en el presente documento, para la etapa de operación se plantea la instalación de sistemas individualizados de tratamiento de aguas residuales en cada uno de los lotes vendibles. Estos sistemas serán del tipo DLD14, con capacidad de 1,300 litros y contarán con tratamiento terciario mediante cloración. Su implementación tiene como propósito reducir al mínimo el riesgo de infiltración de aguas residuales al acuífero. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
13.	**Todo proyecto, obra o actividad deberá remitirse a los atlas de riesgos y peligros y demostrar que incorporan las medidas constructivas y operativas necesarias para disminuir la vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extremos y a los efectos del cambio climático. Entre dichas medidas se incluyen las siguientes:** **a) Ubicar las obras y actividades en las zonas de menores niveles de exposición.** **b) Minimizar la fragmentación de ecosistemas naturales que brindan protección ante eventos hidrometeorológicos extremos.** **c) Preservar la cobertura vegetal natural y la permeabilidad del suelo en los espacios no construidos.** **d) Adaptar los caminos a la topografía del terreno.** **e) Utilizar diseños y materiales que permitan el flujo de agua y sedimentos, así como la infiltración al subsuelo.** **f) Disminuir posibles afectaciones a las estructuras de cavernas y formaciones geológicas.** **j) Implementar diseños y estructuras constructivas que disminuyan la vulnerabilidad.**

NO.	CRITERIOS ECOLÓGICOS GENERALES (CG)
	Para la planeación del proyecto se consultaron los atlas de riesgos y peligros correspondientes. Se identificaron las áreas dentro del polígono que presentan mayor afectación a la vegetación, con el objetivo de establecer en dichas zonas espacios de vegetación y áreas verdes. *No se plantea la delimitación estricta del predio, promoviendo así el libre tránsito de la fauna y evitando la fragmentación de los ecosistemas presentes. Asimismo, se prevé la creación de amplias áreas verdes y de conservación, con la finalidad de mantener la cobertura vegetal existente y asegurar la permeabilidad del suelo.* *En cuanto a la infraestructura vial, se busca adaptar las vías propuestas en este estudio a la topografía natural del terreno, siempre que sea posible. Se plantea también la instalación de pozos de absorción de agua de lluvia a lo largo de todo el desarrollo, contribuyendo a la gestión sostenible del recurso hídrico.* *Cabe destacar que el polígono del proyecto no registra la presencia de cavernas. Durante las etapas de construcción, se implementarán diseños y estructuras que minimicen la vulnerabilidad de las obras frente a posibles riesgos ambientales.* **SE CUMPLE EL CRITERIO.**
14.	**Todo proyecto, obra o actividad deberá implementar medidas que favorezcan la recarga del acuífero. Estas medidas podrán incluir la recuperación del suelo, la construcción de pozos de absorción de agua de lluvia y/o la reforestación de áreas desmontadas o degradadas.**
	Dentro del predio se han destinado amplias áreas verdes y zonas de conservación, las cuales favorecerán el flujo natural del agua y su infiltración hacia el manto acuífero. Se incluye un plano que respalda y complementa lo previamente señalado. Asimismo, se contempla la instalación de pozos de absorción de agua pluvial, como medida adicional para la gestión sostenible del recurso hídrico. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**



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-0809/ 001592
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL TERRITORIO COSTERO DEL ESTADO DE YUCATÁN.

El Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY) constituye un instrumento de política ambiental orientado a regular e inducir el uso del suelo y las actividades económicas dentro del territorio costero estatal. Su finalidad es proteger y preservar el medio ambiente, promoviendo al mismo tiempo un aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. Este instrumento se considera el más idóneo para armonizar la interacción entre las actividades humanas y el entorno natural, garantizando la sostenibilidad del territorio a corto, mediano y largo plazo.

El predio destinado para el desarrollo del proyecto se encuentra ubicado dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) TEL11-SEL_C3. A continuación, se detallan los diferentes usos de suelo y actividades presentes en esta UGA, así como aquellos compatibles e incompatibles con el entorno.

CRITERIOS DE REGULACIÓN UGA TEL13_SEL-C3	
CC5	**Con base en el principio de precautoriedad, la extracción de agua para abastecer la infraestructura de vivienda, turística, comercial, industrial o de servicios se deberá limitar al criterio de extracción máxima de agua de hasta 2 l/s, con pozos ubicados a distancias definidas en las autorizaciones emitidas por la Comisión Nacional del Agua. Este criterio podría incrementarse hasta 10 l/s si se demuestra, con un estudio geohidrológico detallado del predio, que la capacidad del acuífero lo permite; en este caso la autorización deberá supeditarse a que se establezca un sistema de monitoreo con registro continuo del acuífero y a la inscripción y participación activa del usuario en el Consejo de Cuenca de la Comisión Nacional del Agua CNA, en los términos de lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales.**
El suministro de agua potable para el proyecto se garantizará mediante la conexión a la red del municipio, asegurando un abastecimiento eficiente y continuo en todas las áreas del desarrollo. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
CC8	**No se podrán establecer áreas de desarrollo de infraestructura en una colindancia menor de 100 m con respecto al límite de la sabana, con el fin de mantener intactas las condiciones de los ecosistemas.**
Se asegurará el cumplimiento estricto de este criterio de regulación, evitando la construcción de infraestructura a menos de 100 metros del límite de la sabana. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
CC11	**De acuerdo con lo establecido en los artículos de la Ley General de Vida Silvestre, cuando se requiera delimitar los terrenos particulares, fuera de zonas urbanas y los bienes nacionales que hayan sido concesionados, con previa autorización de la autoridad competente, esta delimitación se deberá realizar garantizando el libre paso de las especies y que no fragmenten el ecosistema.**
El proyecto "Costa Telchac", en cumplimiento de lo anterior, no contempla la delimitación de espacios, por lo que se garantiza el libre tránsito de las especies de fauna silvestre que habitan en el predio y sus alrededores. De esta manera, se evita la generación de barreras físicas que limiten su desplazamiento.	

JACP



CRITERIOS DE REGULACIÓN UGA TEL13_SEL-C3	
De igual forma, las actividades planteadas en el proyecto están orientadas a garantizar la conservación de las especies y del ecosistema donde se llevará a cabo. Aunado a ello, el proyecto promueve la conectividad ecológica y el libre desplazamiento de la fauna en la zona, por medio del establecimiento de una extensa área de conservación, la cual abarca 32.23% del predio. *Asimismo, los métodos de construcción propuestos están orientados a la conservación de la flora y fauna existente en la región, ya que únicamente se utilizará el área del predio estrictamente necesaria para su desarrollo, procurando no remover más vegetación de la indispensable.* **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
CC13	**El uso recreativo de cavernas, cenotes y manantiales requerirá para su funcionamiento de una manifestación de impacto ambiental.**
El proyecto no contempla actividades recreativas en cenotes, manantiales ni cavernas. Sin embargo, este documento se presenta como parte del Manifiesto de Impacto Ambiental, cumpliendo con los lineamientos y requisitos normativos aplicables. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
CC25	**Los desarrollos urbanos y turísticos sometidos a autorización de la autoridad competente deberán contar con un programa integral de manejo de residuos sólidos.**
Se adjunta a este documento el Programa Integral de Manejo de Residuos Sólidos correspondiente al proyecto, con el objetivo de garantizar su adecuada gestión y cumplimiento con la normativa ambiental vigente. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
CC28	**Dada la baja aptitud de los suelos para actividades agropecuarias, se deben incorporar prácticas agroecológicas, silvopastoriles o agroforestales que permitan evitar la erosión de los suelos y mantener su fertilidad, fomentar el uso de composta o mejoradores orgánicos de suelo, racionalizar el uso de agua y la aplicación de agroquímicos. Se privilegian aquellas actividades que favorezcan la producción orgánica. Se recomienda la adopción de prácticas de roza, tumba y reincorpora que promueve la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación. La actividad porcícola no está permitida dada la vulnerabilidad del territorio a la contaminación y a la falta de suelos adecuados para tal fin. No se permite el cultivo de organismos genéticamente modificados (transgénicos) Toda actividad forestal deberá someterse a evaluación de impacto ambiental y contar con programa de manejo autorizado.**
Se incorpora a este documento el Programa Integral de Manejo de Residuos Sólidos correspondiente al proyecto, con el objetivo de garantizar su adecuada gestión y cumplimiento con la normativa ambiental vigente. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
CC29	**Esta zona se considera apta para el desarrollo de actividades recreativas, tales como prácticas de campismo, ciclismo, rutas interpretativas, observación de fauna y paseos fotográficos, lo cual puede implicar la necesidad de instalación de infraestructura de apoyo tales como senderos de interpretación de naturaleza, miradores y torres para observación de aves.**

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

JACP

CRITERIOS DE REGULACIÓN UGA TEL13_SEL-C3	
El proyecto no contempla la realización de actividades de esta naturaleza. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
CC35	**De acuerdo con el artículo 122, fracción VI, de la Ley General de Vida Silvestre, se considera una infracción el manejar ejemplares de especies exóticas fuera de las unidades de manejo para la conservación de la vida silvestre de confinamiento controlado. Solo en casos justificados o de ornato se permitirá el uso de palma de coco (enano malayo) en la duna costera.**
El proyecto no contempla el manejo, uso ni aprovechamiento de especies exóticas, tanto animales como vegetales. Únicamente se empleará la vegetación existente en las áreas de conservación y zonas verdes, la cual será enriquecida con especies nativas de la región, contribuyendo así a la preservación y fortalecimiento del ecosistema local. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
CC39	**La construcción de nuevos caminos, así como el ensanche, cambio de trazo y pavimentación de los caminos existentes requerirán de una evaluación en materia de impacto ambiental en los términos de lo establecido en las leyes federales y estatales correspondientes excepto en el caso que conlleve acciones de restauración de flujos hidráulicos en el caso de zonas inundables extendidas en sabanas, lagunas y manglares. A reserva de que los estudios hidráulicos en el trazo vial determinen especificaciones precisas, en carreteras existentes o futuras, se deberá procurar que exista al menos un 30% del área libre de flujo y deben realizarse sobre pilotes y/ó puentes en los cauces principales de agua.**
Además de las vialidades previstas dentro del polígono del proyecto, no se contempla la apertura ni adecuación de nuevos caminos. Cabe destacar que el polígono colinda con una vialidad principal de acceso ya existente. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
CC40	**El uso del fuego deberá considerar las regulaciones que establece la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley de Prevención y Combate de incendios Agropecuarios y Forestales del Estado de Yucatán.**
No se prevé el uso de fuego en ninguna de las etapas de desarrollo del proyecto. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
CC41	**Se considera que el aprovechamiento de especies silvestres será compatible con la protección de este ecosistema siempre y cuando sea en unidades de manejo para la conservación de la vida silvestre, cuyo programa de manejo sea autorizado por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**
El proyecto no contempla el aprovechamiento de especies silvestres en ninguna de sus etapas. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	

CRITERIOS DE REGULACIÓN UGA TEL13_SEL-C3	
CC45	**En los casos que a la fecha de la expedición de este ordenamiento existieran ranchos con ganadería bovina extensiva, y dado que estos terrenos no son aptos para esta actividad, se recomienda que se realice en parcelas rotativas con desmontes temporales y mantenimiento franjas de vegetación nativa, o mediante el establecimiento de sistemas agroforestales con especies forrajeras. Asimismo, se recomienda la adopción de prácticas de ganadería diversificada. No se permite el cultivo de organismos genéticamente modificados (transgénicos)**
El proyecto no contempla la realización de actividades agropecuarias ni agroforestales. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
CC46	**Esta zona es apta para la extracción artesanal de piedra sin uso de maquinaria de excavación ni explosivos. No se permite la extracción industrial de material pétreo excepto en los casos en que a la expedición de este ordenamiento estén funcionando y que serán sometidos a confinamiento en términos de la superficie proyectada de aprovechamiento y deberán presentar estudios geohidrológicos detallados y modelaciones matemáticas que permitan evaluar y monitorear su impacto en el acuífero y acuitardo por el tiempo proyectado de aprovechamiento. En el caso de bancos de préstamo para el mantenimiento de carreteras, las obras proyectadas serán sometidas a evaluación de impacto ambiental.**
El proyecto no contempla la extracción artesanal de piedra o sascab en ninguna de sus etapas. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
CC52	**El aprovechamiento cinegético estará supeditado a las autorizaciones y permisos de la autoridad competente, respetando los calendarios, las vedas y las unidades de manejo ambientales definidas por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente. Se deberán respetar las áreas de restricción establecidas en las localidades de Uaymitún, Telchac Puerto y San Crisanto según el programa vigente de aprovechamiento cinegético de aves acuáticas.**
El proyecto no contempla actividades de aprovechamiento cinegético de especies. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
CC55	**No se permiten las descargas de aguas residuales de ningún tipo, según lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la protección al Ambiente.**
Para el tratamiento de aguas residuales, se instalarán sistemas individualizados DLD14, con capacidad de 1,300 litros y tratamiento mediante cloración, en cada uno de los lotes vendibles. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	

CRITERIOS DE REGULACIÓN UGA TEL13_SEL-C3	
CC57	**Los proyectos de construcción de viviendas, desarrollos turísticos de hospedaje y servicios, los desarrollos urbanos y, en general, cualquier edificación sometida a la evaluación de la autoridad competente deben incluir la implementación de sistemas ahorradores de agua y sistemas integrales de tratamiento y disposición de aguas residuales previendo la separación de aguas grises de las negras.**

El proyecto "Costa Telchac", en cumplimiento de lo anterior, sí involucra la disposición de aguas residuales; por lo que, dentro del mismo, se proponen las siguientes medidas:

Durante las fases de preparación del sitio y construcción, se utilizarán letrinas portátiles, cuyo manejo, recolección, tratamiento y disposición final de las aguas residuales y lodos será responsabilidad de una empresa autorizada, evitando así cualquier descarga directa al suelo o al subsuelo del sitio.

En la etapa de operación, el proyecto propone la instalación de sistemas de tratamiento de aguas residuales. Estas serán tratadas mediante sistemas individualizados, contemplando para cada lote vendible la implementación de un sistema propio. De esta manera, cuando cada futuro propietario desarrolle su proyecto, deberá instalar un sistema tipo DLD 14, con capacidad de 1,300 L/día, fabricado en polietileno y con tratamiento terciario mediante cloración.

Dicho sistema será diseñado en función de las características del suelo y la profundidad del acuífero, con el objetivo de minimizar cualquier riesgo de contaminación al manto freático. De manera complementaria, el proyecto contempla las siguientes acciones para el ahorro y manejo eficiente del agua

Se procurará a los futuros usuarios la instalación de dispositivos ahorradores de agua, tales como llaves, regaderas e inodoros de bajo consumo, con el fin de reducir la demanda hídrica durante la etapa de operación de la vivienda. Asimismo, se maneja un gran porcentaje de áreas de conservación, lo cual favorece la infiltración pluvial y contribuye a la recarga del acuífero.

Todas estas acciones permitirán un manejo responsable del recurso hídrico, asegurando que el proyecto "Costa Telchac" se desarrolle de manera congruente con los principios del POETCY, en apego a los criterios 11 y 57 para la protección del acuífero, sin generar impactos adversos al medio ambiente. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**

CC58	**Se restringe el uso de fertilizantes químicos, herbicidas, defoliantes pesticidas y se deberá fomentar el uso de productos ambientalmente compatibles para el control integral de plagas, enfermedades o control biológico.**

No se emplearán fertilizantes químicos, herbicidas, defoliantes ni pesticidas en ninguna etapa del proyecto, garantizando así la protección del suelo, la vegetación y la fauna asociada, así como el mantenimiento de la calidad ambiental del área. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**

CRITERIOS DE REGULACIÓN UGA TEL13_SEL-C3	
CC61	**Dada la vulnerabilidad del territorio, se restringe la disposición final de residuos sólidos urbanos, de manejo especial, tóxicos, peligrosos y biológico-infecciosos.**
El proyecto no contempla la disposición final de residuos de ningún tipo. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
CC62	**No se permite el establecimiento de sitios de disposición final de residuos sólidos o líquidos en entradas de cuevas o grutas o en la ribera de cenotes, ni en las inmediaciones de estas, a distancias menores de 100m**
El proyecto no contempla la disposición final de residuos sólidos dentro del sitio. Estos deberán ser trasladados por la empresa responsable al lugar de disposición final autorizado, garantizando que dicho sitio no se ubique en las proximidades de cuevas, grutas o cavernas, con el fin de evitar afectaciones a estos sistemas naturales. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	
CC65	**Para el desarrollo de la industria eléctrica fotovoltáica y eólica, se deberá presentar un estudio de impacto ambiental, y particularmente el segundo requerirá de estudios detallados del sitio sobre geología, hidrogeología (con modelación matemática incluyendo cuña marina e interfase salina), topografía, geofísica y geotécnia, así como evaluación de cuando menos un año sobre las poblaciones de felinos, quirópteros, aves y rutas migratorias a 50km a la redonda. De igual forma realizará evaluaciones sobre ruido e impacto visual. este tipo de actividad se realizará preferentemente en terrenos agropecuarios. Todo cambio de uso de suelo forestal deberá justificarse plenamente.**
El proyecto no contempla la instalación de infraestructura destinada a la generación de energía eléctrica, ya sea mediante sistemas fotovoltaicos o de energía eólica. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**	



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

061502

Oficio No. 726.4/UGA-0809/
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

NOM-001-SEMARNAT-2021: Que establece los límites permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores propiedad de la Nación

El promovente manifestó en la respuesta de prevención lo siguiente:

4.1 - La concentración de parámetros básicos, así como de contaminantes patógenos y parasitarios, metales y cianuros para las descargas de aguas residuales a cuerpos receptores, no debe exceder el valor indicado como límite permisible de acuerdo al tipo de cuerpo receptor en las Tablas 1 y 2 de esta Norma Oficial Mexicana.

En caso de que existan condiciones particulares de descarga emitidas conforme a una Declaratoria de Clasificación de los Cuerpos de Aguas Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación o que conforme a la Ley la Comisión haya establecido en los permisos de descarga con límites, parámetros adicionales o específicos en comparación con los previstos en esta Norma Oficial Mexicana, los parámetros y límites permisibles que se deberán cumplir serán los que establezcan las citadas condiciones particulares de descarga.

Los responsables de la descarga deberán comprobar de manera ordinaria en términos de lo dispuesto en el numeral 6.2, el cumplimiento de los límites permisibles establecidos para Promedio Diario y Promedio Mensual en las Tablas 1 y 2 según corresponda al tipo de cuerpo receptor. El valor instantáneo será verificado ya sea por la Comisión o la Procuraduría.

VINCULACIÓN: *En apego a lo establecido en el punto 4.1 de la NOM-001-SEMARNAT-2021, relativo a los límites máximos permisibles de contaminantes en descargas de aguas residuales, el proyecto contempla distintas medidas según la etapa de desarrollo.*

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, se prevé la contratación de sanitarios portátiles, cuya operación, mantenimiento y disposición final de residuos estarán a cargo de una empresa especializada, garantizando con ello el adecuado manejo de las aguas residuales generadas y evitando descargas directas al suelo o cuerpos receptores.

Para la etapa de operación, y conforme al régimen legal del desarrollo, los futuros propietarios deberán implementar sistemas individualizados de tratamiento de aguas residuales, específicamente el SITAR modelo DLD14 con capacidad de 1,300 L/día, propuesto en el presente Manifiesto de Impacto Ambiental. Estos sistemas tienen como finalidad reducir la carga contaminante de las aguas residuales generadas, a fin de que los efluentes cumplan con los límites máximos permisibles establecidos en la normativa aplicable antes de su disposición final.

JACP



En este sentido, el proyecto se considera congruente con lo dispuesto en la NOM, al prever infraestructura y medidas que aseguran el tratamiento adecuado de las aguas residuales, evitando impactos adversos al recurso hídrico y al medio ambiente. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**

4.2 - El responsable de las descargas de aguas residuales en estuarios y humedales debe cumplir con las condiciones particulares de descarga que establezca la Comisión en términos del numeral 4.1.

VINCULACIÓN: *Se cumplirá con los lineamientos establecidos en la NOM-001-SEMARNAT-2021 del apartado 4.1; el proceso de tratamiento propuesto por los sistemas de tratamiento modelo DLD14 con capacidad de 1,300 L/día, asegura que las condiciones de descarga sean las adecuadas para el cumplimiento de la norma. De igual manera, una vez comience la etapa de operación se realizarán monitoreos, muestreos y análisis de los parámetros de descarga, asegurando que cumplan los estándares de calidad establecidos en la norma.* **SE CUMPLE EL CRITERIO.**

4.3 - El responsable de la descarga estará exento de realizar el análisis de alguno o varios de los parámetros que se señalan en esta Norma Oficial Mexicana, cuando demuestre a la Comisión que por las características del proceso productivo o el uso que le dé al agua, no genera o concentra los contaminantes a exentar. Para lo cual presentará la solicitud ante la Comisión, debiendo entregar la caracterización de la descarga y los Promedios Mensuales correspondientes a cada uno de los seis meses inmediatos anteriores a la presentación de su solicitud de exención, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento o la normatividad ambiental vigente. La Comisión dictaminará la procedencia o no de la exención y podrá verificar para efectos de emitir el citado dictamen así como durante la vigencia de la exención, la veracidad de la información que presentó el responsable de la descarga, para lo cual podrá realizarla directamente por ella, un tercero o a través de una Unidad de Verificación.

VINCULACIÓN: *En apego a al punto 4.3 de la NOM-001-SEMARNAT-2021, el proyecto contempla la instalación de sistemas de tratamiento de aguas residuales tipo SITAR modelo DLD 14, con capacidad de 1,300 L/día. Dado que el sistema trata aguas residuales de tipo doméstico, permite el control de la calidad del efluente, por lo que, en su caso, podrá evaluarse la solicitud de exención de parámetros que no se generen en concentración significativas, con base en la caracterización de la descarga. Por lo que el proyecto es congruente con lo dispuesto en dicho numeral.* **SE CUMPLE EL CRITERIO.**

4.4. En el caso de que el agua clara o de primer uso de abastecimiento registre concentración de algún contaminante en Promedio Mensual, se podrá restar de la concentración de la descarga, a excepción de los parámetros: temperatura, pH, toxicidad aguda, color verdadero, Escherichia coli, Enterococos fecales y huevos de helmintos siempre y cuando lo acredite a través de al menos dos análisis Promedio Diario de calidad del agua efectuados por un laboratorio, realizados en términos de lo dispuesto en los Capítulos 5 y 6.

VINCULACIÓN: *En relación con el punto 4.4 de la NOM-001-SEMARNAT-2021, el proyecto contempla la realización periódica de muestreos y análisis de calidad del agua. Dichos análisis se llevarán a cabo conforme a la normatividad aplicable, con el propósito de identificar la posible presencia de contaminantes en el agua de primer uso y, en su caso, sustentar técnicamente su consideración dentro de la evaluación de la descarga.*

En este sentido, el proyecto prevé dar cumplimiento a lo establecido en el citado numeral mediante la generación de información técnica que permita acreditar la observancia de la Norma. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**

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

Vinculación: *La Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEMARNAT-1997 tiene como objetivo establecer los límites máximos permisibles de contaminantes en las aguas residuales tratadas que se reutilicen en servicios al público, con el fin de proteger el medio ambiente y la salud de la población. Su cumplimiento es de carácter obligatorio para las entidades públicas responsables de su tratamiento y reuso.*

El proyecto "Costa Telchac", ubicado sobre la carretera del municipio de Telchac Puerto, Yucatán, específicamente en la fracción 1 del tablaje catastral Dzuiche, no contempla el reuso de aguas tratadas en espacios públicos. Por lo tanto, esta Norma no aplica de manera directa al proyecto. Sin embargo, en apego a las disposiciones ambientales, el proyecto adopta medidas de control y manejo del agua para evitar cualquier afectación al entorno.

Durante las etapas de preparación del sitio y construcción, las aguas sanitarias generadas por el personal serán manejadas mediante letrinas portátiles, cuya recolección, transporte y disposición final estará a cargo de una empresa especializada y autorizada, evitando así cualquier descarga directa o infiltración al subsuelo. Este manejo garantiza que no se generen afectaciones al agua subterránea durante esta fase del proyecto.

En la etapa de operación, las aguas residuales domésticas serán tratadas por sistemas DLD 14, con capacidad de tratar 1,300 litros, mismos que son diseñados para cumplir con los límites máximos permisibles de contaminantes establecidos en la NOM-003-SEMARNAT-1997, permitiendo su reúso seguro en servicios al público, tales como riego de áreas verdes, lavado de áreas comunes o sanitarios.

Adicionalmente, se implementará un programa de monitoreo y mantenimiento que incluirá análisis de laboratorio periódicos realizados por entidades acreditadas, con el fin de asegurar la eficiencia del sistema de tratamiento y el cumplimiento sostenido con la NOM-003-SEMARNAT-1997.

En este sentido, se contemplan acciones orientadas al uso eficiente del recurso hídrico durante las distintas etapas del proyecto, evitando consumos innecesarios y promoviendo buenas prácticas en el manejo del agua. Entre las medidas específicas a implementar se incluye la realización de monitoreos sistemáticos de la calidad del agua tratada mediante análisis en laboratorios debidamente acreditados, con el fin de verificar el cumplimiento de los estándares requeridos. Asimismo, se darán programas informativos y de concientización dirigidos a los usuarios del proyecto para promover el uso responsable del recurso hídrico y el adecuado mantenimiento del sistema de tratamiento.

Con lo anterior, el proyecto mantiene congruencia con los principios de protección ambiental y uso responsable del recurso hídrico, aun cuando no se contempla el reúso de aguas residuales tratadas en servicios al público. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**

JACP

EN MATERIA DE RESIDUOS SÓLIDOS

NOM-052-SEMARNAT-2005. *Que establece las características de los Residuos Peligrosos, el listado de los mismos y los límites que hacen a un Residuo Peligroso por su toxicidad al Ambiente*

Vinculación*: El proyecto no contempla la generación de residuos sólidos peligrosos.*
Sin embargo, en caso de la generación de alguno, se dará aviso a las autoridades correspondientes, además de ser identificados, controlados y manejados conforme a las especificaciones de estas normas y las disposiciones del Reglamento de la LGPGIR. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**

NOM-054-SEMARNAT-1993. *Que establece el procedimiento para determinar la incompatibilidad entre dos o más residuos considerados como peligrosos por la Norma Oficial Mexicana* ***NOM-052- SEMARNAT-1993***

EN MATERIA DE FLORA Y FAUNA

NOM-059-SEMARNAT-2010*. Protección ambiental, especies nativas de México de flora y fauna silvestres, categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio, lista de especies en riesgo.*
Vinculación*: Durante el inventario biológico se identificaron dos especies de fauna enlistadas en categoría de Sujeta a Protección Especial (Pr) conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010: Passerina ciris y Ctenosaura similis. En cumplimiento de la normatividad vigente, el proyecto contará con un Programa de Rescate y Reubicación de Fauna Silvestre, el cual será aplicado previo y durante las etapas de preparación del sitio y construcción. Este programa garantizará el manejo adecuado de los individuos registrados y de cualquier otro que pudiera detectarse, asegurando su protección y el apego a la legislación ambiental.*

EN MATERIA DE EMISIONES A LA ATMÓSFERA

NOM-041-SEMARNAT-2006*. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de vehículos automotores en circulación que utilizan gasolina como combustible*

Vinculación: *La maquinaria y los vehículos utilizados en el desarrollo del proyecto, deberán ser revisados en los talleres especializados, en donde se les realizará el mantenimiento y verificación correspondiente.* **SE CUMPLE EL CRITERIO.**

NOM-045-SEMARNAT-2006*. Esta Norma establece los niveles máximos permisibles de capacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan Diesel o mezclas que incluyan Diesel como combustible y es de observancia obligatoria para los responsables de los centros de verificación vehicular, así como para los responsables de los citados vehículos.*

Vinculación: *Los vehículos utilizados en la obra deberán contar con la tarjeta de verificación vehicular respectiva a la emisión de gases contaminantes.* **SE CUMPLE EL CRITERIO.**

EN MATERIA DE RUIDO

NOM-080-SEMARNAT-1994*. Que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.*

***Vinculación**: Todos los vehículos que operarán durante las etapas de la obra tendrán silenciadores a fin de reducir las emisiones de ruido dentro de los parámetros establecidos en esta norma. Se considera que la emisión de ruido en cualquier etapa del proyecto no rebasará los 65 dB. Esta norma no es aplicable a la maquinaria que se utilizará para la construcción (equipo pesado).* **SE CUMPLE EL CRITERIO.**

DECRETOS DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS Y EN SU CASO, SUS PLANES DE MANEJO, DONDE SE IDENTIFIQUEN LAS OBRAS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS EN LA ZONA Y SUS RESTRICCIONES.

El proyecto no se encuentra dentro de áreas naturales protegidas. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**

DECRETOS, PROGRAMAS Y/O ACUERDOS DE VEDAS FORESTALES.

No hay decretos o programas relacionados con vedas forestales en el área del proyecto. **SE CUMPLE EL CRITERIO.**

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

solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que le sea presentada; de lo dispuesto en los Artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **Artículo 2: que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en las fracciones I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII del Artículo 3 a través de las cuales se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este proyecto; en la fracción I del Artículo 4** que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente Reglamento, y en la **fracción VII** del mismo **Artículo 4 del Reglamento** que generaliza las competencias de la Secretaría; en el **apartado U fracción I** del **Artículo 5 del Reglamento** que dispone que las obras de infraestructuras urbanas que afecten los ecosistemas costeros requerirán de autorización en materia de impacto ambiental, en el primer párrafo del **Artículo 9** que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización y el **Artículo 11** del mismo Reglamento que define cuando procede la presentación de una manifestación de impacto ambiental en su modalidad regional y cuando procede en su modalidad particular; en los **Artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **Artículos 44, 45, 46, 47, 48 y 49 del mismo Reglamento** a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del **proyecto** sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la **promovente;** en el **Artículo 18 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado, que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas, en el **Artículo 26** que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo de la Unión y del **Artículo 32 bis** que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **fracción X del Artículo 16** de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del **proyecto;** de los **Artículos 41 y 42 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales** que establecen y definen las facultades genéricas y específicas tienen las Oficinas de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y en el **Artículo 42 fracción XXXV inciso C** que establece que esta Oficina de Representación tiene la atribución de evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades competencia de la Federación y expedir, las autorizaciones para su realización, así como lo establecido en la Norma Oficial Mexicana: **NOM-059-SEMARNAT-2010** que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas y las sujetas a protección especial; así como lo dispuesto en el Decreto 160/2014 por el que se formula y expide el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán**, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el 20 de Marzo de 2014, y modificado el 14 de octubre de 2015 y el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán,** Decreto 692/2023 publicado en el diario oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el 05 de diciembre de 2023. Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, esta Oficina de Representación en el



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-0809/ 001502
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Estado de Yucatán en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto,** objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es ambientalmente viable, por lo tanto, ha resuelto **AUTORIZARLO DE MANERA CONDICIONADA**, debiéndose sujetar a los siguientes

T É R M I N O S:

PRIMERO. La presente resolución se emite en materia de impacto ambiental se en referencia a los aspectos ambientales derivados de las actividades del proyecto denominado **"COSTA TELCHAC",** el desarrollo cuenta con un total de **506,585.17 m²**, de los cuales, se toman en cuenta una **zona de conservación del 32.23 % con un total de 163,248.87m²,** así mismo cuenta con un área de **vialidad interna con un área de 69,981.81 m²**, y la **huella habitacional a impactar** dentro de este predio será de un total de **229,377.76 m² los cuales representa el 45.28% del terreno,** con un total de **1,411 lotes vendibles,** ubicado en las siguientes coordenadas:

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,360,419.1271	268,108.0787
1	2	S 81°43'35.32" W	904.65	2	2,360,288.9485	267,212.8409
2	3	N 83°21'05.76" W	205.00	3	2,360,312.6627	267,009.2191
3	4	S 05°44'41.03" W	1,570.72	4	2,358,653.5255	266,812.9996
4	5	S 81°03'57.54" E	205.15	5	2,358,621.6664	267,015.6606
5	6	N 05°44'41.03" E	1,492.18	6	2,360,103.5157	267,190.9108
6	7	N 81°43'35.32" E	905.73	7	2,360,233.8496	268,087.2162
7	1	N 06°25'28.24" E	186.45	1	2,360,419.1271	268,108.0787
SUPERFICIE = 506,585.17 m2						

JACP



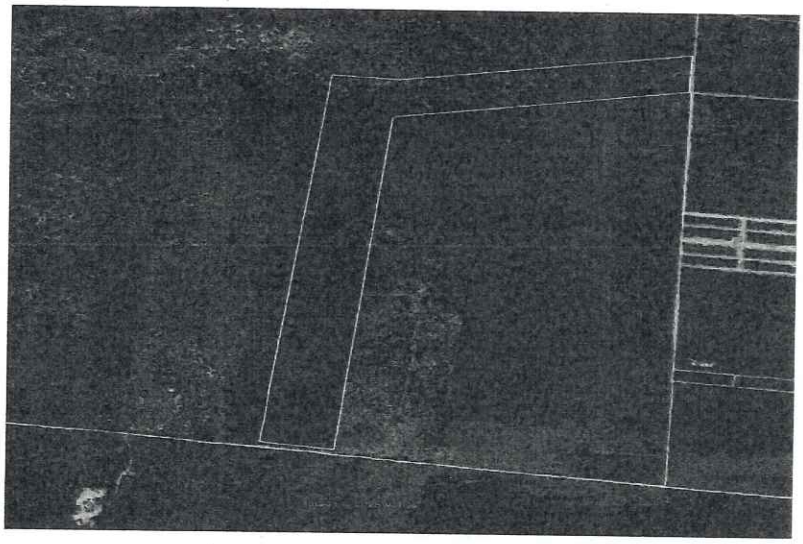


Tabla 2. Coordenadas se encuentran en proyección UTM, Datum WGS 84.

La Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) es un instrumento de la política ambiental que tiene el objetivo de prevenir, mitigar y restaurar los daños al ambiente, así como la regulación de las obras o actividades para evitar o reducir sus efectos negativos en el ambiente y en la salud humana, tal como lo dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. En este orden de ideas, también debe señalarse que con base en el procedimiento administrativo para la Evaluación del Impacto Ambiental previsto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como en su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la autoridad competente debe realizar un análisis integral y holístico del proyecto, plan o programa sometido a su autorización, de acuerdo con su naturaleza, objetivos, características, distribución espacial de obras y/o actividades principales, de servicios y asociadas bajo el estándar de la mejor evidencia científica disponible y a la luz de los principios de precaución, prevención, no regresión e *in dubio* pro agua. La Manifestación de Impacto Ambiental debe contener un análisis integral de la información del proyecto sujeto a autorización, esto es, se debe describir y valorar el proyecto, plan o programa en su conjunto, de acuerdo con su naturaleza, objetivos, características, distribución espacial de obras y/o actividades principales, de servicios y asociados; en otras palabras, al emitir la resolución respectiva, la autoridad ambiental se debe pronunciar sobre el proyecto en su integridad. Además, de acuerdo con el procedimiento referido, la autoridad debe tomar en cuenta los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación directa. Así mismo, al emitir la Evaluación del Impacto Ambiental, la autoridad debe analizar si por la interacción de las obras, actividades y proyectos que pretendan desarrollarse en sitios en los que por su interacción los diferentes compo-

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

JACP

2026 año de Margarita Maza

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

JACP

2026 año de Margarita Maza

[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

En la información adicional presentada por el promovente manifestó lo siguiente:

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.
INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO.
Naturaleza del proyecto.

El predio se encuentra ubicado sobre la carretera entre el municipio de Telchac Puerto, Yucatán, el cual se encuentra ubicado en la fracción 1 del tablaje catastral Dzuiche, de la localidad y municipio de Telchac Puerto. Para este proyecto se plantea el desarrollo inmobiliario de uso habitacional unifamiliar tradicional, que se tiene denominado como "Costa Telchac".

El terreno total propuesto para la ubicación del desarrollo cuenta con un total de 506,585.17 m², de los cuales, se toman

en cuenta una zona de conservación del 32.23 % con un total de 163,248.87m² así mismo cuenta con un área de vialidad interna con un área de 69,981.81 m², y la huella habitacional a impactar dentro de este predio será de un total de 229,377.76 m² los cuales representa el 45.28% del terreno total con un total de 1,411 lotes vendibles, el proyecto anterior está tomando en cuenta causar el menor impacto ambiental posible, mediante medidas preventivas en la zona de construcción, así como de los metros cuadrados de construcción sean los menos posibles, pero habitables y cómodos para los usuarios.
CUADRO DE ÁREAS

	SUPERFICIE (m2)	PORCENTAJE (%)
SUPERFICIE TOTAL	506,585.17 m2	100 %
ÁREA VENDIBLE	229,377.76 m2	45.28 %
ÁREA VERDE	41,516.73 m2	8.20 %
CORREDOR ÁREA VERDE	2,460.00 m2	0.49 %
ÁREA DE CONSERVACIÓN	163,248.87 m2	32.23 %
ÁREA DE VIALIDAD	69,981.81 m2	13.81 %

El desarrollo de este proyecto se ajustará y será compatible con los criterios establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Estado de Yucatán, y el Programa de Ordenamiento del Territorio Costero del Estado de Yucatán. El tablaje del proyecto se encuentra dentro de la UGA: ***021-PRES-BAC*** *del Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Estado de Yucatán (POETY) siendo que, la autoridad Estatal en Materia de Impacto Ambiental, la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en razón de la emisión de una Factibilidad Urbano Ambiental ha determinado la FACTIBILIDAD del proyecto respecto de la UGA que nos atañe; se anexa documento de FUA con su correspondiente prórroga. De igual manera, el predio se encuentra dentro de la* ***UGA TEL11-SEL_C3*** *del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero de Yucatán (POETCY),* ***la cual cuenta entre sus usos compatibles con Desarrollos inmobiliarios.***

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

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

manera, se asegura que las disposiciones creadas para regular aspectos específicos sean las que rijan, al estar mejor adaptadas a las circunstancias concretas de cada caso.

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

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

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

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

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

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

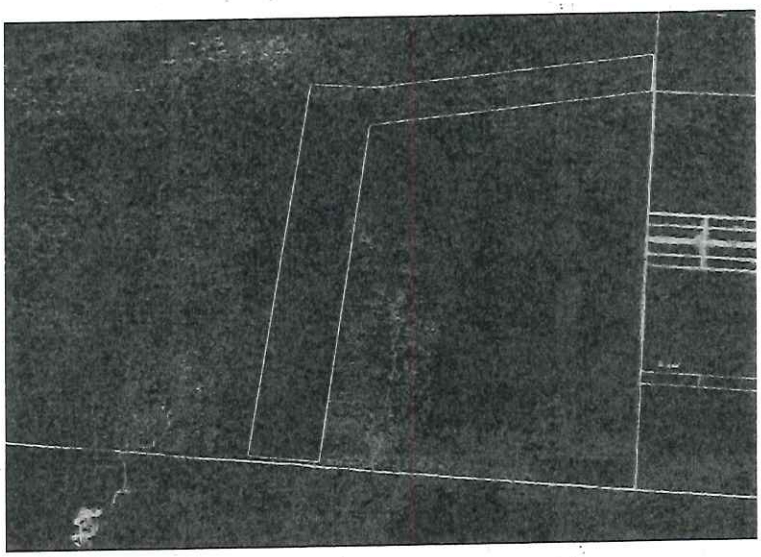
Coordenadas del proyecto.

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

JACP

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,360,419.1271	266,108.0787
1	2	S 81°43'35.32" W	904.55	2	2,360,288.9485	267,212.8409
2	3	N 83°21'05.76" W	205.00	3	2,360,312.6827	267,009.2191
3	4	S 06°44'41.03" W	1,570.72	4	2,358,653.5255	266,812.9996
4	5	S 81°03'57.54" E	205.15	5	2,358,621.5664	267,015.5606
5	6	N 06°44'41.03" E	1,492.18	6	2,360,103.5157	267,190.9108
6	7	N 81°43'35.32" E	905.73	7	2,360,233.8496	266,087.2162
7	1	N 08°25'28.24" E	186.45	1	2,360,419.1271	266,108.0787
SUPERFICIE = 506,585.17 m2						

Ubicación del proyecto.



Selección del sitio.

Para la selección del sitio sobre el que se llevará a cabo el proyecto "COSTA TELCHAC" se tomaron en cuenta diversos aspectos, entre los cuales se destacan:

- *Condiciones actuales del sitio.*
- *Tipo y estado de la vegetación actual de la zona.*
- *Aptitud de la zona.*
- *Impactos en el sitio.*
- *Condición actual del suelo y aprovechamiento.*

De igual manera, se tomaron en cuenta criterios ambientales, técnicos y socioeconómicos que hacen del predio, el sitio óptimo para la puesta en marcha del presente proyecto.

Criterios Ambientales:

Se tomaron en cuenta los lineamientos establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY) en el cual se señala que, de acuerdo con la ubicación del predio, este se encuentra dentro de la UGA: 021-PRES-BAC y el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY) en el cual se sitúa dentro de la UGA: TEL11-SEL_C3.

En relación con la UGA: 021-PRES-BAC del Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial del Estado de Yucatán (POETY) se hace énfasis en que con base en el principio de especialidad Constitucional, la autoridad Estatal en Materia de Impacto Ambiental, la Secretaría de Desarrollo Sustentable, en razón de la emisión de una Factibilidad Urbano Ambiental ha determinado la FACTIBILIDAD del proyecto respecto de la UGA que nos atañe; se anexa documento de FUA con su correspondiente prórroga. De igual manera, el predio se encuentra dentro de la UGA TEL11-SEL_C3 del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero de Yucatán (POETCY), la cual cuenta entre sus usos compatibles con Desarrollos inmobiliarios.

Criterios Técnicos:
No se violenta ningún programa de Desarrollo Urbano.

El proyecto "COSTA TELCHAC" se encuentra dentro del municipio de Telchac Puerto, el cual no cuenta con un Programa de Desarrollo Urbano: sin embargo, no se afectará a ningún otro programa existente.

Metodología para el transporte de materiales y suministros

Durante la etapa de construcción del proyecto "COSTA TELCHAC" se requerirá del transporte de materiales, procurando siempre no afectar el paisaje actual por la introducción de los vehículos por lo que se contará con medidas de mitigación relacionadas con el eventual impacto que se genere y asegurando que estas actividades causarán el menor número de impactos.

Empleo de tecnología sustentable durante la etapa de construcción del proyecto.

El proyecto contempla el uso de materiales ambientalmente amigables durante esta etapa. Esto, con el fin de disminuir el nivel del impacto que pudiese generar para con el medio ambiente.

Criterios socioeconómicos:

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

JAGP

2026 año de Margarita Maza

Se generará un aporte socioeconómico fuerte en la comunidad local, ya que se procurará que la mayor parte de las contrataciones sean de habitantes de la zona; se promoverá la conservación de la riqueza ecológica, a fin de llegar a la sustentabilidad. Y tomando en cuenta la naturaleza del proyecto, se brindará un espacio nuevo para asentamientos urbanos, lo cual implica un aporte económico futuro a la localidad cercana y opción de vivienda para futuros pobladores de la zona.

Ubicación física del proyecto y planos de localización.

El proyecto "COSTA TELCHAC" se encuentra en el municipio de Telchac Puerto, Yucatán, en la fracción 1 del tablaje DZUICHE. A continuación, se presentan las coordenadas del polígono general, así como las del área de conservación:

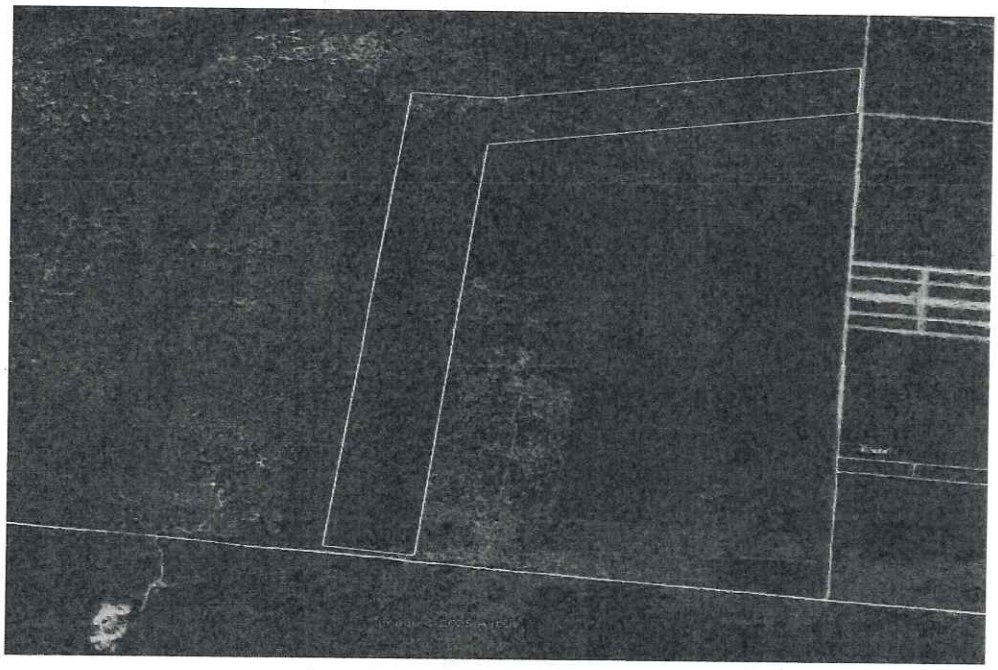
Coordenadas del proyecto.

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,360,419.1271	268,108.0787
1	2	S 81°43'35.32" W	904.65	2	2,360,288.9485	267,212.8409
2	3	N 83°21'05.76" W	205.00	3	2,360,312.6627	267,009.2191
3	4	S 06°44'41.03" W	1,670.72	4	2,358,653.5255	266,812.9996
4	5	S 81°03'57.54" E	205.15	5	2,358,621.6664	267,015.6606
5	6	N 06°44'41.03" E	1,492.18	6	2,360,103.5157	267,190.9108
6	7	N 81°43'35.32" E	905.73	7	2,360,233.8496	268,087.2162
7	1	N 06°25'28.24" E	186.45	1	2,360,419.1271	268,108.0787
SUPERFICIE = 506,585.17 m2						

Oficio No. 726.4/UGA-0809/ 01502
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Ubicación del proyecto.



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

JACP

2026 año de Margarita Maza

Coordenadas del área de conservación.

COORDENADAS ÁREA DE CONSERVACIÓN.

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,360,233.8496	268,087.2162
1	2	N 06°25'28.24" E	186.45	2	2,360,419.1271	268,108.0787
2	3	S 81°43'35.32" W	904.65	3	2,360,288.9485	267,212.8409
3	4	S 06°44'41.03" W	186.73	4	2,360,103.5157	267,190.9108
4	1	N 81°43'35.32" E	905.73	1	2,360,233.8496	268,087.2162
SUPERFICIE = 163,248.87 m2						

Inversión requerida.

Para este proyecto se espera una inversión de 10,000,000 pesos moneda nacional aproximadamente, en la parte constructiva, esto, sin considerar costos de trámites, estudios, y conceptos adicionales.

Con este proyecto se dará apoyo de 15 a 20 personas en total:

- *2 personas para limpieza, desmonte y extracción de excedentes.*
- *2 personas para trazo y nivelación.*
- *10 personas para construcción de calles.*
- *personas para seguridad.*

Dimensiones del proyecto.

Cuadro de superficies

	SUPERFICIE (m2)	PORCENTAJE (%)
SUPERFICIE TOTAL	506,585.17 m2	100 %
ÁREA VENDIBLE	229,377.76 m2	45.28 %
ÁREA VERDE	41,516.73 m2	8.20 %
CORREDOR ÁREA VERDE	2,460.00 m2	0.49 %
ÁREA DE CONSERVACIÓN	163,248.87 m2	32.23 %
ÁREA DE VIALIDAD	69,981.81 m2	13.81 %

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

El tablaje sobre el cual se llevará a cabo el proyecto "COSTA TELCHAC" se encuentra actualmente en desuso. De igual manera, es importante hacer hincapié en que la vegetación de dicho predio se encuentra perturbada.

De acuerdo con el ***Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán****, dentro de los usos compatibles para la* ***UGA TEL11-SEL_C3*** *se encuentra:*

Desarrollos inmobiliarios de acuerdo con la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

Entendiendo con lo anterior que el proyecto "COSTA TELCHAC" no agrava el uso actual y/o compatible del predio, ya que la naturaleza de este se encuentra enlistado como una actividad de uso compatible en la aludida UGA.
Se hace especial hincapié en que la ubicación del proyecto se encuentra dentro del territorio costero de la península de Yucatán, más no cercano a la costa; por lo que la construcción de este no afectará o agravará la situación actual de los ecosistemas costeros.

Urbanización del área y descripción de los servicios requeridos.

El sitio del proyecto se encuentra dentro del municipio de Telchac Puerto, Yucatán, cercano a diferentes vías de comunicación y acceso. Es necesario precisar que el proyecto contará con los servicios necesarios para la autosustentabilidad del mismo, además que tiene acceso directo de una vialidad principal. El servicio de electricidad estará a cargo de la CFE, siendo que el proyecto contará con la correspondiente factibilidad. Por otro lado, el abastecimiento de agua será mediante pipas.

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

JACP

Durante la etapa de construcción del proyecto se requerirá de letrinas portátiles para uso de los trabajadores, las cuales tendrán el servicio de recolección de aguas residuales proporcionado por la misma empresa contratada.

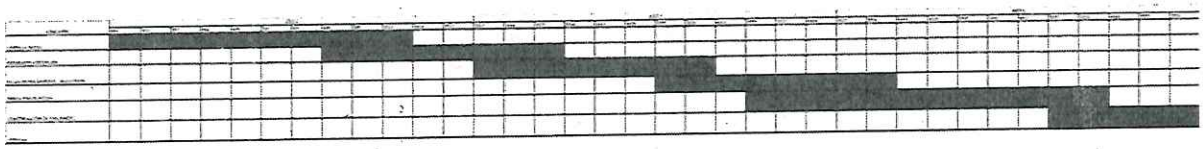
No se requerirán sustancias peligrosas de ningún tipo durante las actividades constructivas, ya que no se realizará mantenimiento de maquinarias o suministro de combustibles en el área del proyecto.

CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL PROYECTO.
Como se ha mencionado anteriormente, el proyecto "COSTA TELCHAC" es un proyecto de lotificación de la fracción 1 del tablaje catastral DZUICHE de la población y municipio de Telchac Puerto, que incluye vialidades, área vendible, área de conservación y área verde.

En este capítulo desarrollaremos las diferentes etapas que conformarán el presente proyecto.

Programa general de trabajo.
El proyecto ocupará la fracción 1 del tablaje catastral DZUICHE y prevé un tiempo de construcción aproximado de 7 años, por lo que se adjunta el cronograma de actividades. Se anexa cronograma para mayor visualización.

Cronograma de construcción.



PREPARACIÓN DEL SITIO

Es importante mencionar que únicamente se utilizará el área del terreno estrictamente necesaria para el desarrollo del proyecto, conservando áreas verdes y de conservación para la preservación y respeto de la vegetación existente.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto.

Se instalará una pequeña bodega desmontable hecha con láminas galvanizadas para el resguardo de material y equipo del proyecto. Esta bodega será temporal y únicamente se utilizará durante la etapa de construcción del proyecto y será removida una vez finalizados los trabajos.

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

JACP

2026 año de Margarita Maza

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

A continuación, se describen de manera general las actividades constructivas que se llevarán a cabo.

Limpieza del terreno: Consistirá en retirar todos los residuos no peligrosos existentes en el predio del proyecto, entre los que se encuentran: botes de plástico y vidrio, residuos de madera, alambres, escombro, etc. Los materiales productos de la limpieza del predio, serán enviados al basurero municipal o sitio de disposición final autorizado.

Desmonte y despalme: Esta actividad se realizará removiendo la vegetación requerida para la construcción del proyecto. Todos los residuos vegetales generados que puedan ser reincorporados al sustrato deberán ser triturados y almacenados en los límites del predio. En el despalme se retirará la primera capa de suelo, hasta que se alcance el estrato rocoso, mediante la utilización de un tractor D9. Los materiales productos de esta actividad también podrán ser reutilizados para nivelación o relleno de cimiento.

Trazo y nivelación: Trazo y nivelación topográfica de los lotes donde se encontrarán las viviendas y vialidades. Incluye el establecimiento de puntos y ejes de referencia, bancos de nivel, reporte de campo de nivelación topográfica en diferentes puntos del área a intervenir durante el tiempo del proceso constructivo, materiales, equipo y todo lo necesario para su correcta ejecución.

Vialidades: Dentro del proyecto se manejarán dos tipos de vialidad, la avenida principal y la vialidad principal. La primera de ellas tendrá un ancho de 20 metros con un camellón interno de 3.5 metros; por otro lado, la segunda de las mencionadas, tendrán un ancho de 10 metros.

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

Durante la etapa de operación del proyecto, los servicios correspondientes, así como el mantenimiento respectivo, se llevarán a cabo de conformidad con lo determinado en el régimen legal correspondiente.

Descripción de obras asociadas al proyecto.
No se contemplan obras asociadas al proyecto.

Etapa de abandono del sitio.
No se contempla el abandono del sitio.

Uso de explosivos.

No se contempla la utilización de explosivos para la realización del proyecto.

Generación, manejo y disposición de residuos sólidos, líquidos y emisiones a la atmósfera.



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-0809/ 01502
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

La Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 8 de Octubre del 2003, define en su artículo 1, que sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto garantizar el derecho de toda la persona al medio ambiente adecuado y propiciar el desarrollo sustentable a través de la prevención de la generación, valorización y la gestión integral de los residuos peligrosos, sólidos urbanos y de manejo especial; prevenir la contaminación de sitios con estos residuos y llevar a cabo su remediación. Igualmente, define los tres tipos de residuos en su artículo 5, fracciones XXX, XXXII y XXIII respectivamente.

Residuos de Manejo Especial: Son aquellos generados en los procesos productivos, que no reúnen las características para ser considerados como peligrosos o residuos sólidos urbanos, o que son producidos por grandes generadores de residuos sólidos urbanos.

El proyecto no prevé la generación de Residuos de Manejo Especial, con excepción de aquellos que puedan producirse durante la construcción de las vialidades. En ese caso, la empresa constructora será la responsable tanto del traslado como de la disposición final de dichos materiales, y deberá presentar de manera periódica la evidencia que acredite que fueron entregados en sitios autorizados.

Asimismo, el proyecto cuenta con un Plan Integral de Manejo de Residuos que establece las acciones necesarias para asegurar una gestión adecuada de los desechos en todas las fases del desarrollo. Dicho plan incluye estimaciones específicas sobre los residuos que se generarán y su manejo durante la ejecución del proyecto.

Residuos Peligrosos: *Son aquellos que posean alguna de las características de corrosividad, reactividad, explosividad, toxicidad, inflamabilidad, o que contengan agentes infecciosos que les confieran peligrosidad; así como envases, recipientes, embalajes y suelos que hayan sido contaminados cuando se transfiera a otro sitio.*

Dentro del desarrollo de este proyecto no se contempla la generación de residuos peligrosos. Sin embargo, si de manera eventual llegara a presentarse algún residuo de este tipo, se informará de forma inmediata a la autoridad competente y se procederá conforme a lo establecido en la normativa vigente, atendiendo los lineamientos legales y reglamentarios aplicables.

Residuos Sólidos Urbanos: Los generados en casas habitación, que resultan de la eliminación de los materiales que utilizan en sus actividades domésticas, de los productos que la consumen y de sus envases, embalajes o empaques; los residuos que provienen de cualquier otra actividad dentro de establecimientos o en la vía pública que genere residuos con características domiciliarias, y los resultantes de la limpieza de las vías y lugares públicos, siempre que no sean considerados por ésta Ley como residuos de otra índole.

Como resultado de la alimentación de los trabajadores y diversas actividades dentro del proyecto, se espera la producción de residuos de tipo doméstico; tales como botellas, bolsas de plástico, papeles, latas, platos desechables, restos de alimentos, etc. Los cuáles, serán contenidos en recipientes con tapa y dispuestos periódicamente en un basurero municipal autorizado.

JACP



Residuos Orgánicos:

Durante las actividades de desmonte y despalme del sitio, se producirán residuos vegetales, los cuales serán trozados y esparcidos en el área de conservación para facilitar su reintegración natural al suelo, o bien, desalojados del área para trasladarlos a un tiradero municipal autorizado; de igual manera y como parte de las actividades, se generarán residuos producto de la alimentación de los empleados, ya sean restos de comida o fecales.

Restos de Obra Civil:

La construcción civil generará residuos como cartones, papeles, bolsas y cajas de material. Otros materiales de desecho serán los cables, tornillos, alambres, clavos y demás elementos de instalación eléctrica, sanitaria, hidráulica, etc. La generación de estos residuos no superará 1m3/semana y serán reutilizados y resguardados en el almacén de materiales, o en su caso, trasladados al basurero municipal autorizado.

Emisiones a la atmósfera:

Debido a las actividades de preparación del sitio, particularmente el despalme, se emitirán partículas de polvo a la atmósfera. Por otra parte, la maquinaria utilizada generará gases contaminantes producto de la combustión interna. No se prevé la generación excesiva de estas partículas, además que se espera una rápida dispersión de las mismas ya que se trata de un área abierta y extensa.

Ruido:

El funcionamiento de maquinaria pesada y ligera, así como de los vehículos durante la construcción de las viviendas del predio, serán la principal fuente de ruido en el área. Dada la baja cantidad de fuentes de ruido en operación simultánea, y que el área es abierta y extensa, los niveles emitidos no rebasarán los límites máximos permisibles: 86 dB en automotores de 3,000 a 10,000 Kg y 99 dB en automotores mayores a 10,000 Kg. Aunado a lo anterior, se asegurará que la maquinaria utilizada esté en buenas condiciones de mantenimiento por lo que no serán excesivas sus emisiones de ruido.

Infraestructura para el manejo y la disposición adecuada de los residuos.

El manejo temporal de los residuos, mientras los contratistas no los retiren del sitio, será el siguiente:

Se colocarán en recipientes con tapa, rotulados con el tipo de residuo que contengan; los residuos sólidos y líquidos se dispondrán en recipientes independientes; cada recipiente con un tipo de residuo estará segregado de los de otro tipo. Se deberán disponer en un sitio con techo y se deberá contar con extintor. En cuanto a los residuos sólidos urbanos, se colocarán contenedores como botes de basura para su recolección, los cuales serán trasladados cada tercer día al sitio de disposición final de residuos de la localidad y municipio correspondiente.

Al término del proyecto, se hará el retiro de todas las instalaciones provisionales, se limpiará y retirará todo el sobrante de materiales, restituyendo al terreno su aspecto original. No quedará evidencia de las actividades constructivas para el paso a la etapa de operación del proyecto.

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

JACP

2026 año de Margarita Maza

Se realizará la instalación de letrinas portátiles para los empleados de la obra en relación de una por cada cinco empleados. Esta instalación se llevará a cabo por una empresa especializada en el ramo, la cual se encargará del funcionamiento, mantenimiento y posterior desmantelamiento de las mismas, así como de la disposición de residuos que se generen con el uso.

Durante la etapa de operación, las aguas residuales serán tratadas con sistemas individualizados de tratamiento de aguas residuales, siendo que, se prospecta para cada lote vendible un sistema de tratamiento de aguas residuales, para que, cuando cada futuro propietario construya su proyecto, se implemente por cada uno de ellos, un DLD 14 de 1,300 L/día con tratamiento terciario de cloración. Se anexan las fichas técnicas correspondientes.

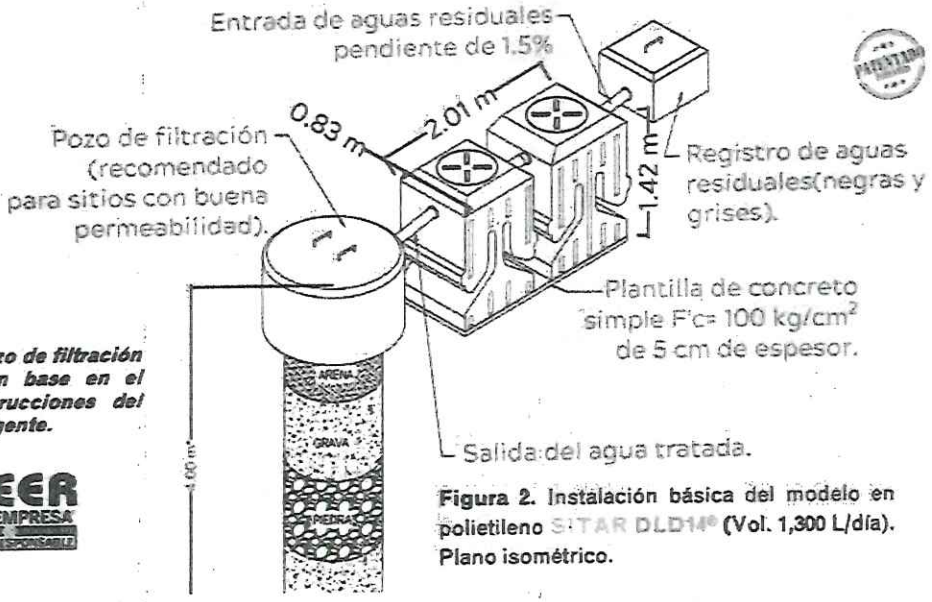


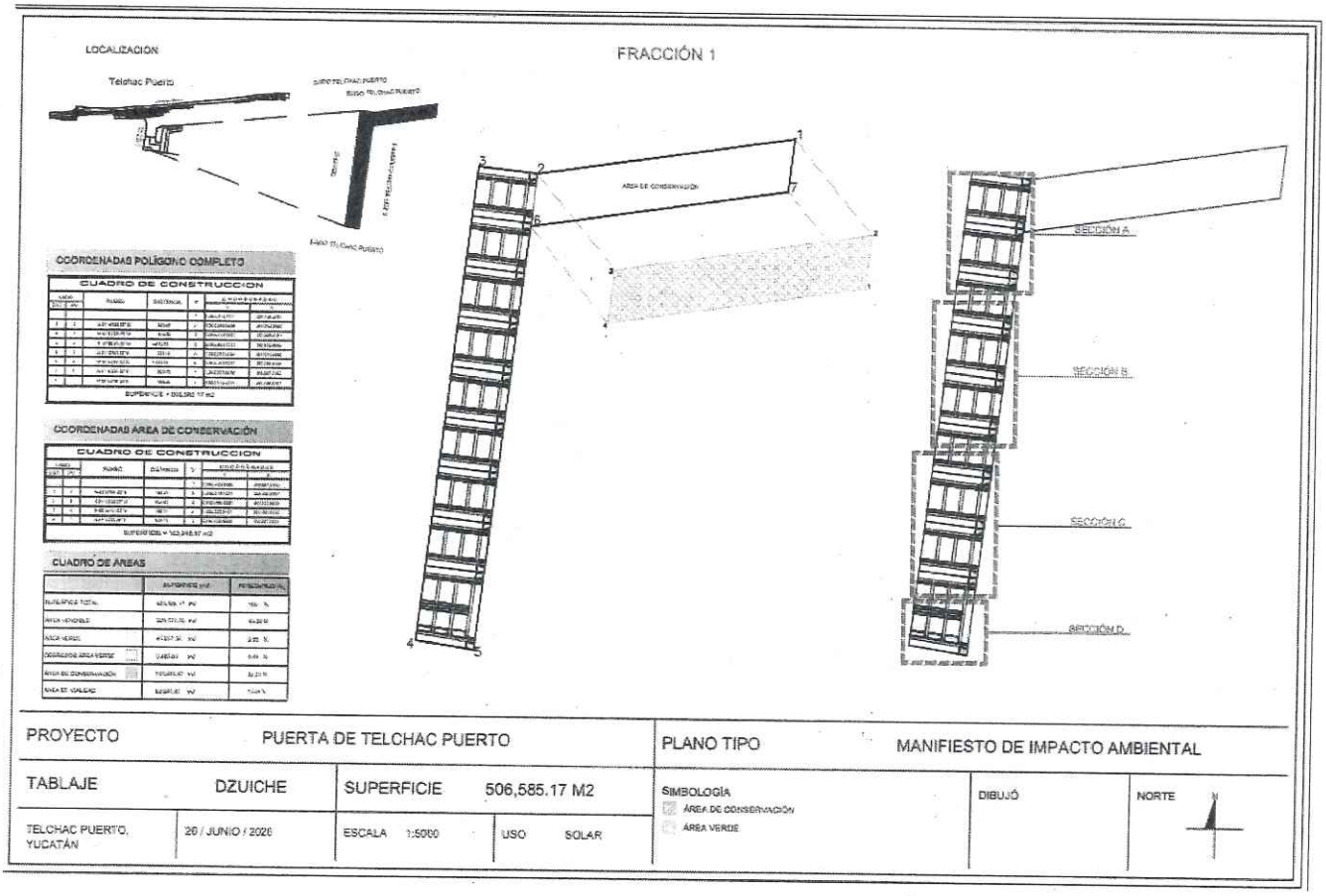
Figura 2. Instalación básica del modelo en polietileno SITAR DLD14® (Vol. 1,300 L/día). Plano isométrico.

La profundidad del pozo de filtración es recomendación con base en el Reglamento de construcciones del municipio de Mérida vigente.

001502

Oficio No. 726.4/UGA-0809/
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Áreas de distribución del proyecto:



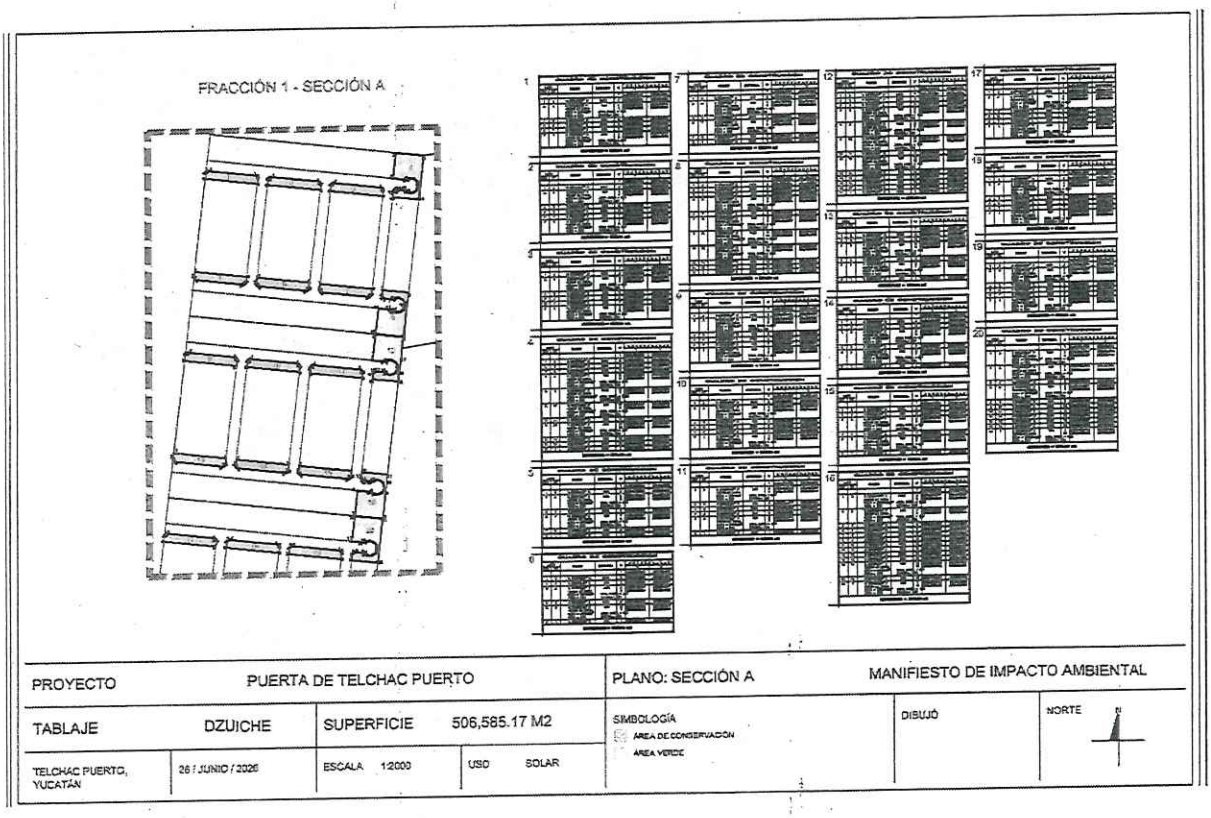
Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat

JACP

2026 año de Margarita Maza

Oficio No. 726.4/UGA-0809/ 01502
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

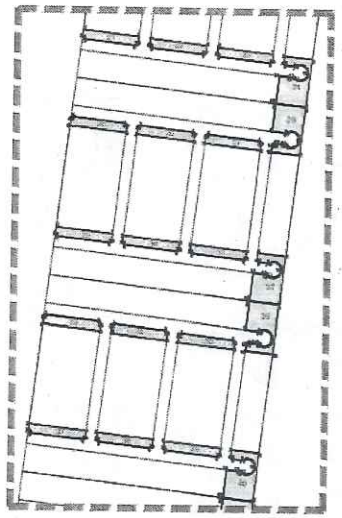
Planos distribuidos por secciones; para desglose de coordenadas remítase al expediente que forma parte integral de este Resolutivo en Materia Ambiental:

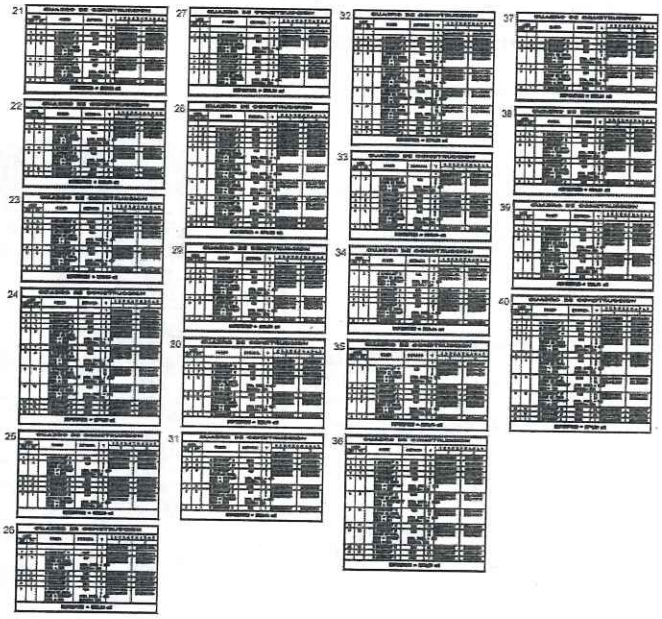


JACP

Oficio No. 726.4/UGA-0809/ 01592
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

FRACCIÓN 1 - SECCIÓN B



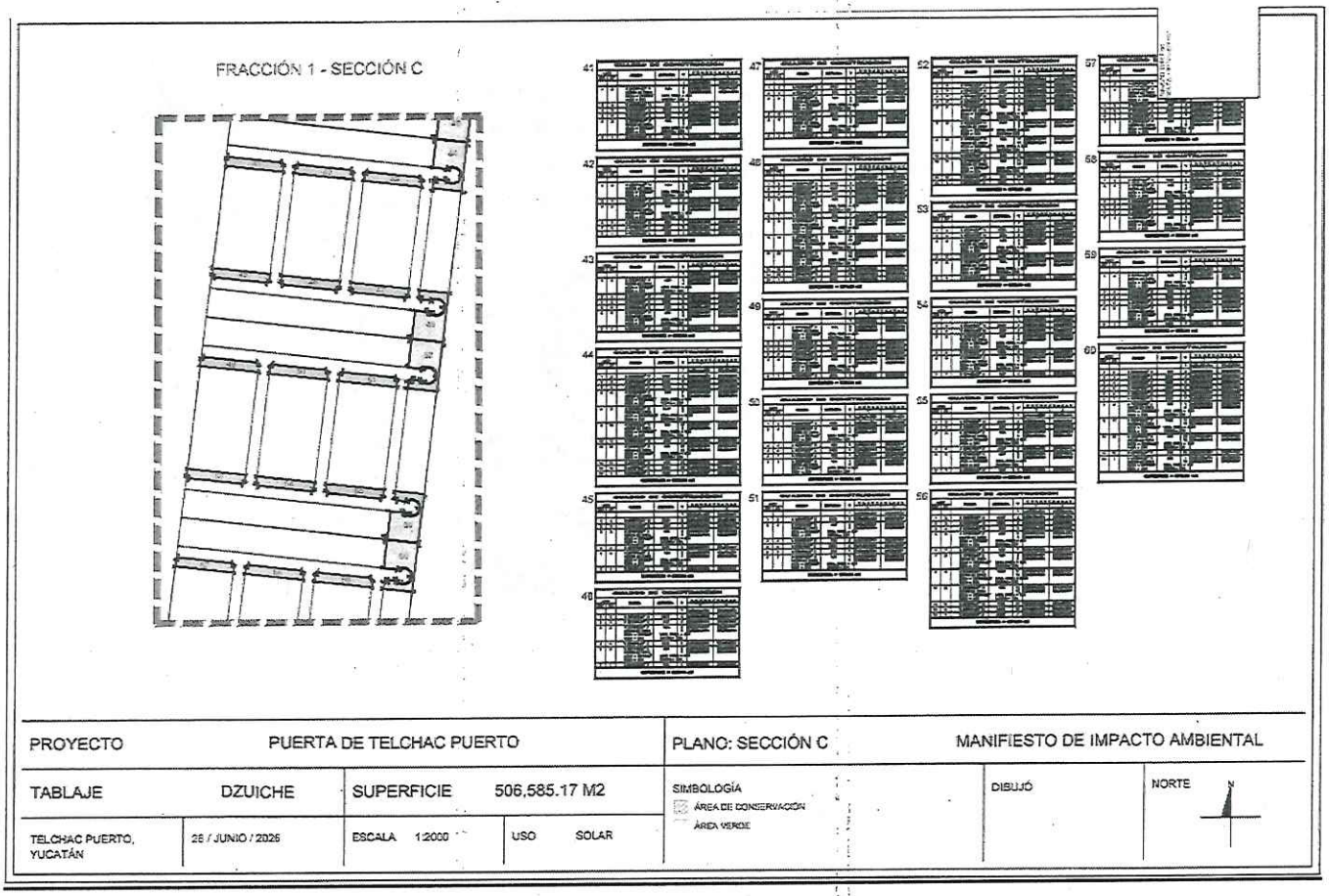


PROYECTO	PUERTA DE TELCHAC PUERTO			PLANO: SECCIÓN B	MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL
TABLAJE	DZUICHE	SUPERFICIE	506,585.17 M2	SIMBOLOGÍA AREA DE CONSERVACIÓN AREA VERDE	DIBUJÓ / NORTE
TELCHAC PUERTO, YUCATÁN	26 / JUNIO / 2026	ESCALA 1:2000	USO SOLAR		

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

JACP

2026 año de Margarita Maza



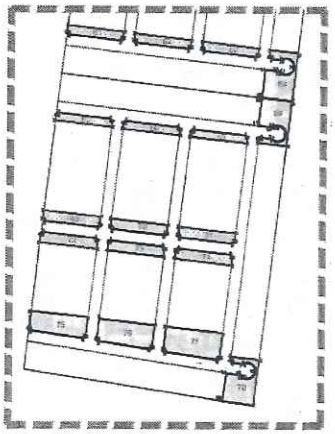
PROYECTO	PUERTA DE TELCHAC PUERTO			PLANO: SECCIÓN C	MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL		
TABLAJE	DZUICHE	SUPERFICIE	506,585.17 M2	SIMBOLOGÍA ÁREA DE CONSERVACIÓN ÁREA VERDE		DIBUJÓ	NORTE N
TELCHAC PUERTO, YUCATÁN	28 / JUNIO / 2026	ESCALA 1:2000	USO SOLAR				

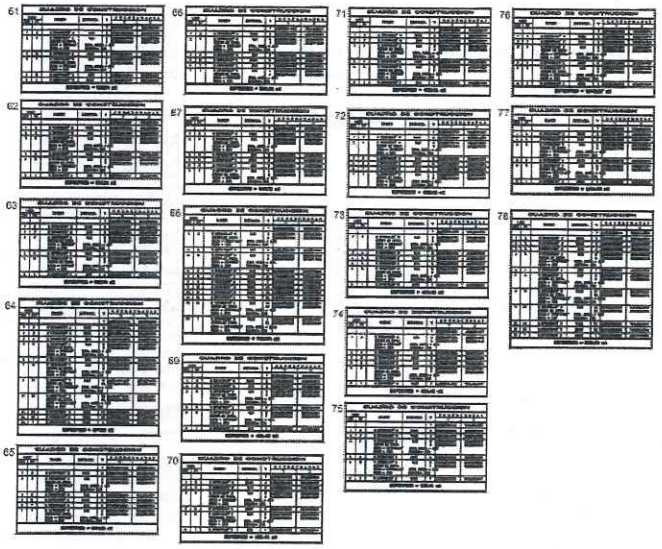
Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat

JACP

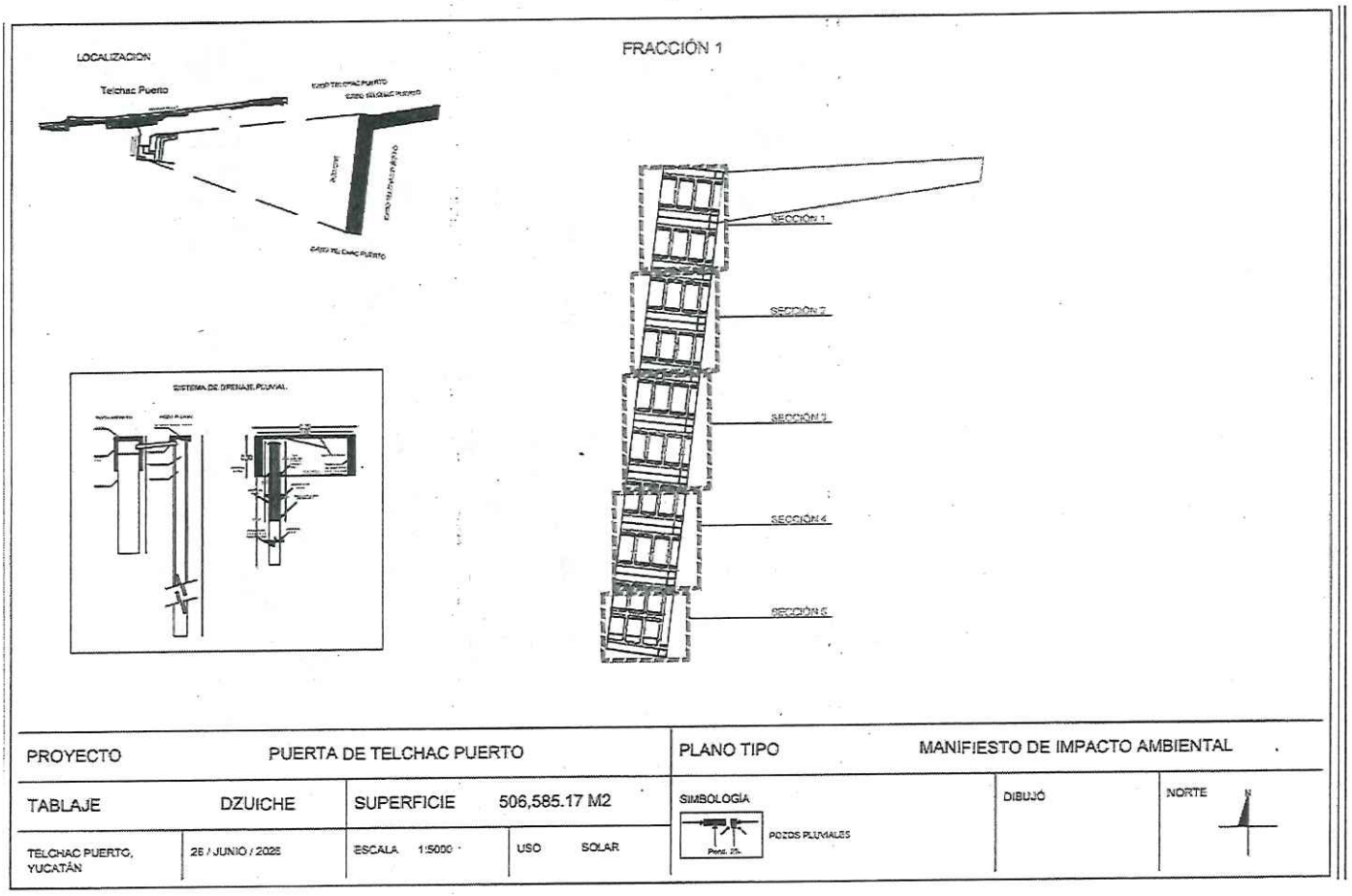
2026 año de Margarita Maza

FRACCIÓN 1 - SECCIÓN D



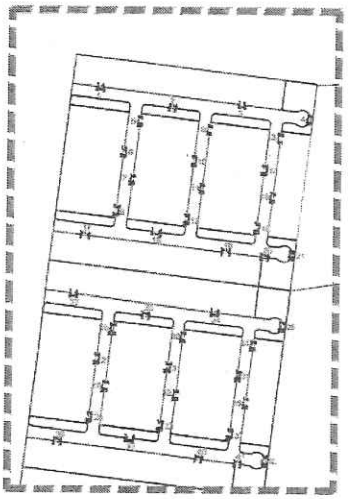


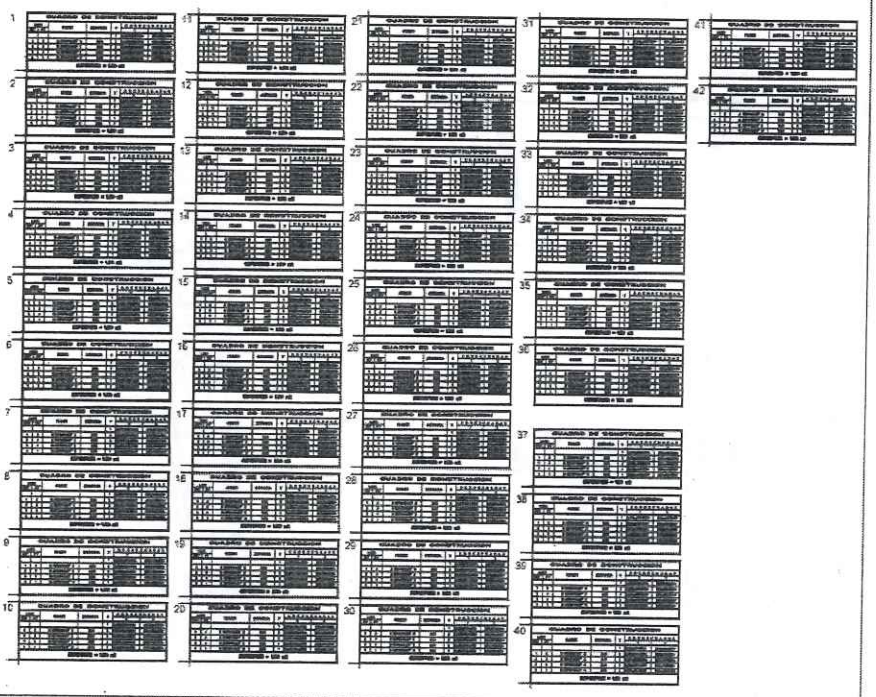
PROYECTO	PUERTA DE TELCHAC PUERTO			PLANO: SECCIÓN D	MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL		
TABLAJE	DZUICHE	SUPERFICIE	506,585.17 M2	SIMBOLOGÍA ÁREA DE CONSERVACIÓN ÁREA VERDE	DIBUJÓ	NORTE	
TELCHAC PUERTO, YUCATÁN	26 / JUNIO / 2026	ESCALA 1:2000	USO SOLAR				



PROYECTO	PUERTA DE TELCHAC PUERTO			PLANO TIPO	MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL		
TABLAJE	DZUICHE	SUPERFICIE	506,585.17 M2	SIMBOLOGÍA		DIBUJÓ	NORTE
TELCHAC PUERTO, YUCATÁN	26 / JUNIO / 2025	ESCALA 1:5000	USO SOLAR	POZOS PLUVIALES			

FRACCIÓN 1 - SECCIÓN 1





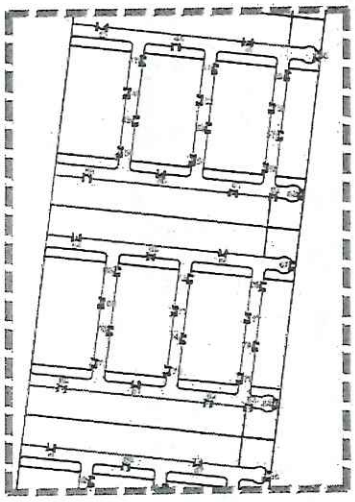
PROYECTO	PUERTA DE TELCHAC PUERTO			PLANO SECCION 1	MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL
TABLAJE	DZUICHE	SUPERFICIE	506,585.17 M2	SIMBOLOGÍA	DIBUJÓ / NORTE
TELCHAC PUERTO, YUCATÁN	26 / JUNIO / 2026	ESCALA 1:2000	USO SOLAR	Pend. 2% POZOS PLUVIALES	

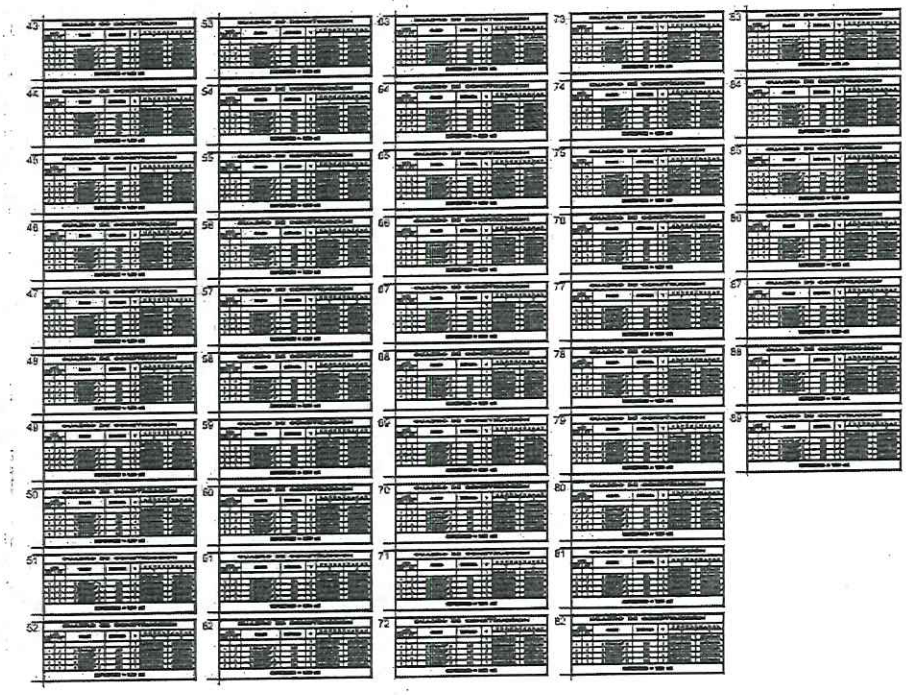


Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-0809/
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

FRACCIÓN 1 - SECCIÓN 2





PROYECTO	PUERTA DE TELCHAC PUERTO			PLANO SECCION 2		MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL	
TABLAJE	DZUICHE	SUPERFICIE	506,585.17 M2	SIMBOLOGÍA		DIBUJÓ	NORTE
TELCHAC PUERTO, YUCATÁN	26 / JUNIO / 2026	ESCALA 1:2000	USO SOLAR		POZOS PLUVIALES		

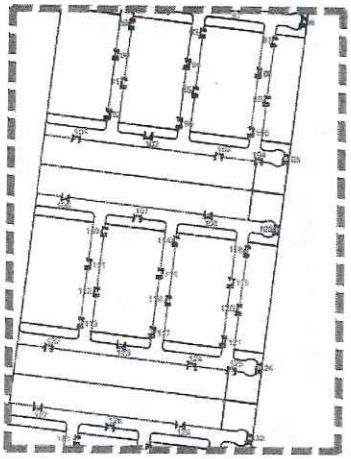
Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat

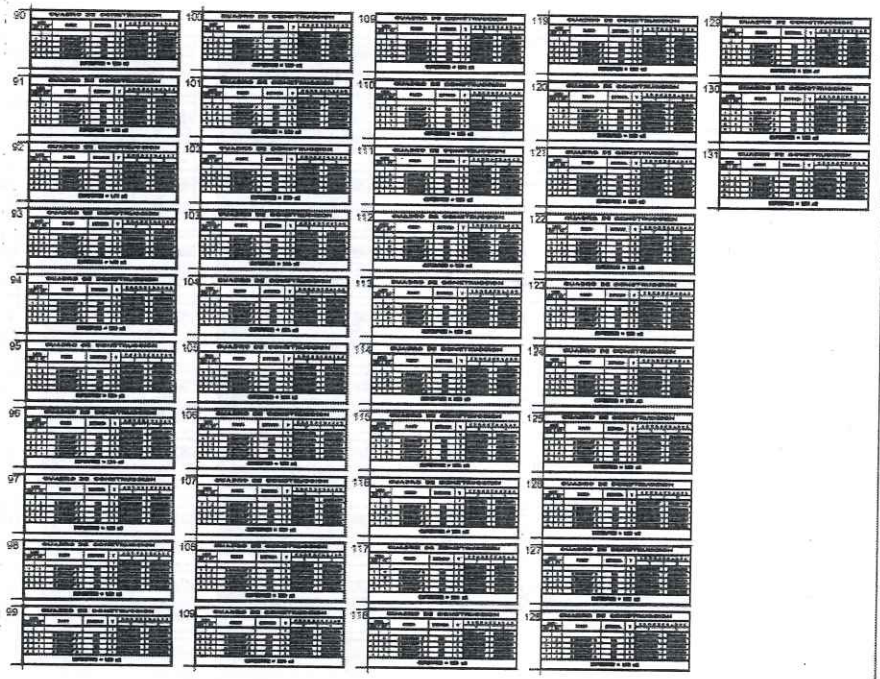
JACP



2026 año de Margarita Maza

FRACCIÓN 1 - SECCIÓN 3





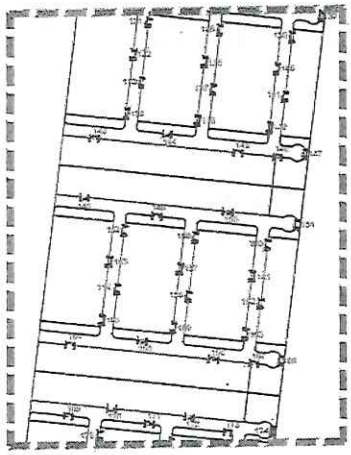
PROYECTO	PUERTA DE TELCHAC PUERTO			PLANO SECCION 3	MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL	
TABLAJE	DZUICHE	SUPERFICIE	506,585.17 M2	SIMBOLOGÍA	DIBUJÓ	NORTE
TELCHAC PUERTO, YUCATÁN	26 / JUNIO / 2026	ESCALA 1:2000	USO SOLAR	POZOS PLUVIALES		

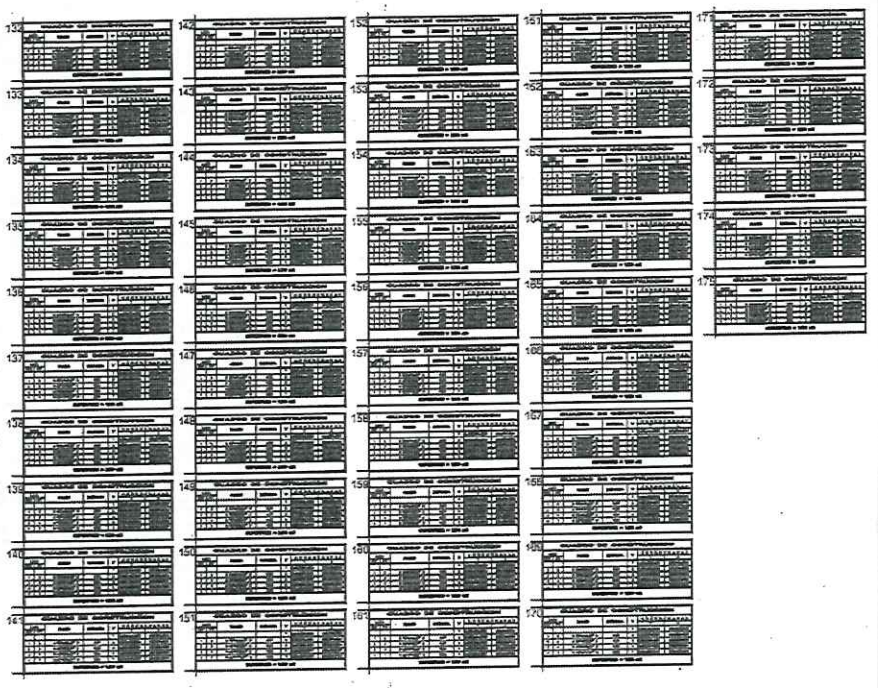
Calle 59 B No. 238 Edificio B por Avenida Zamná, Fracc. Yucalpetén. C.P.97238. Mérida, Yucatán México, Tel.:(999)942 1300 www.gob.mx/semarnat

JACP

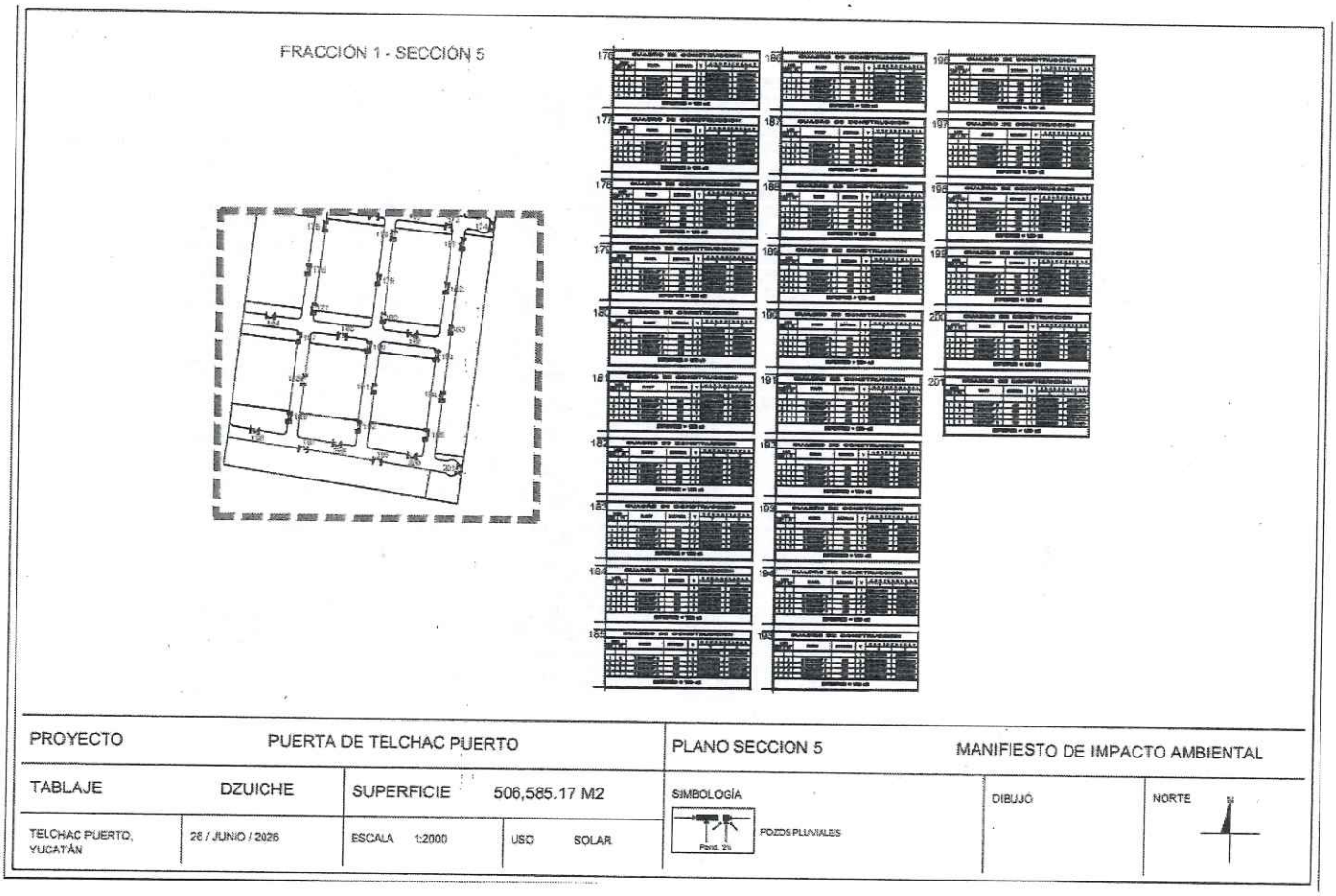
2026 año de Margarita Maza

FRACCIÓN 1 - SECCIÓN 4





PROYECTO	PUERTA DE TELCHAC PUERTO			PLANO SECCION 4		MANIFIESTO DE IMPACTO AMBIENTAL	
TABLAJE	DZUICHE	SUPERFICIE	506,585.17 M2	SIMBOLOGÍA		DIBUJÓ	NORTE
TELCHAC PUERTO, YUCATÁN	26 / JUNIO / 2026	ESCALA 1:2000	USO SOLAR		POZOS PLUVIALES		



SEGUNDO. - La presente autorización del **proyecto**, tendrá una vigencia de **84 meses (07 años)** para llevar a cabo las actividades de construcción de las obras citadas para la primera etapa, tal como se manifestó en la MIA-P, contados a partir del día siguiente en que le sea notificado el presente resolutivo y **20 años de operación**. La vigencia del **proyecto** para las siguientes etapas podrá ser renovada a solicitud del **promovente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensaciones establecidas por el **promovente** en la **MIA-P**.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté listada en el término **primero** del presente oficio, sin embargo, en el momento que el **promovente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por si o por terceros, directa o

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

JACP

2026 año de Margarita Maza

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

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

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

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

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

CONDICIONANTES:

I.- GENERALES:

El **C. MARTÍN ANTONIO SANTAMARÍA SUÁREZ,** deberá:

1 Cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, control, mitigación y restauración propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto **"COSTA TELCHAC"**, así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución, el **C. MARTÍN ANTONIO SANTAMARÍA SUÁREZ,** será el responsable de que la calidad de la información presentada en los reportes e informes permita a la autoridad correspondiente evaluar y en su caso certificar el cumplimiento de las condicionantes.

2 Queda estrictamente prohibido:

- **Utilizar una superficie mayor a 506,585.17 m² que es la superficie total del predio, debiendo respetar los CONSIDERANDOS de este resolutivo como lo indica LA DISTRIBUCION DE SUPERFICIE.**
- **Utilizar con otros fines la superficie 69,981.81 m² (13.81%) destinado como área de vialidad y 229,377.76 m² (45.28%) como área vendible, durante toda la vida útil del proyecto.**
- **Utilizar con otros fines la superficie 163,248.87 m² (32.23%) destinado como Áreas de Conservación, durante toda la vida útil del proyecto.**
- **Utilizar con otros fines la superficie 41,516.73 m² (8.20%) destinado como Áreas Verde, durante toda la vida útil del proyecto.**
- Introducir especies exóticas en el área del proyecto.
- Realizar actividades ajenas a lo puesto en el resolutivo.
- **Verter aguas negras o cualquier tipo de aguas residuales en cuerpos de agua y/o al manto freático.**
- Realizar excavaciones que expongan el manto freático.
- Establecer cercos o bardas que puedan evitar la libre dispersión de la fauna.
- Usar letrinas o pozos sépticos en la etapa de operación del proyecto.
- La disposición al aire libre de basura de cualquier clase.
- **Depositar material de construcción en el área de influencia del proyecto.**
- **Verter hidrocarburos en el suelo y en cuerpos de agua, en todas las etapas del proyecto.**
- Quemar vegetación o utilizar herbicidas durante cualquier etapa del proyecto.
- **Que el personal que intervenga en la ejecución del proyecto capture, persiga, cace y/o trafique con las especies de flora y fauna silvestres que habitan en el área de influencia del proyecto y demás especies y subespecies terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas, raras y sujetas a protección especial establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.**

II- CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN

El **C. MARTÍN ANTONIO SANTAMARÍA SUAREZ,** deberá:

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

JACP

2026 año de Margarita Maza

1 Colocar una manta que sea visible con el número de autorización y la bitácora del proyecto autorizado durante toda la etapa de construcción y operación.

2 Antes del inicio de cualquier actividad de desmonte, el promovente deberá cercar y delimitar físicamente la superficie total destinada a **Áreas Verdes (área verde 41,517.34 m², corredor área verde 2,460.00 m2) y Conservación (163,248.87 m²)**. Se prohibirá el ingreso de maquinaria pesada o personal a estas zonas (CONSERVACIÓN) con el ánimo de cambiar el uso del suelo o alterar su ecosistema.

3 Cumplir, previo a la realización de la construcción de la línea y obras descritas en la MIA-P con toda la normativa tanto Estatal como Municipal aplicable al caso, para el viable desarrollo urbanístico del mismo.

4 Toda infraestructura deberá respetar las políticas que indica la **UGA TEL11-SEL_C3** del **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero de Yucatán (POETCY)** correspondiente al **PROYECTO**, manteniendo una densidad habitacional que no rebase el coeficiente de ocupación del suelo (COS) autorizado por la autoridad correspondiente, quedando prohibido expandir o pavimentar más allá de los **69,981.81 m²** o más allá de lo autorizado en este resolutivo quedará cancelado.

5 **Realizar el Cambio de Uso de Suelo en Terrenos Forestales con la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por lo que este resolutivo no lo faculta a realizar el cambio de uso de suelo, hasta en tanto no obtenga la autorización emitida por esta autoridad de no tenerla, es una conducta que está prevista en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable como una infracción a la misma y es causal de la instauración de un procedimiento administrativo, sin menoscabo de las denuncias de orden penal por la comisión de un delito ambiental.**

6 Cumplir, previo a la realización de la construcción de las obras descritas en la MIA-P con todas las normativas tanto Estatal como Municipal aplicable al caso, para el viable desarrollo urbanístico del mismo, **DEBIENDO EN UN TERMINO DE 90 DÍAS NATURALES (previa entrega del presente resolutivo) PRESENTAR ANTE ESTA SECRETARIA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ACTUALIZADA Y EMITIDA POR EL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL.**

7 Señalizar y delimitar físicamente (mediante cintas, cuerdas, etc.), 15 días previos al inicio de las actividades de construcción, las áreas de conservación del proyecto a fin de que no sean afectadas, presentando evidencia fotográfica de que esta acción ha sido llevada a cabo. Al momento de dar aviso de conclusión de las obras, se podrá retirar la infraestructura que se utilizó para su delimitación.

8 Elaborar y presentar a esta Oficina de Representación y a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, en un plazo de 30 días naturales contados a partir de la recepción del presente oficio, un Programa General Calendarizado para dar cumplimiento a los términos y condicionantes en él contenidos.

9 Previo al inicio de alguna actividad, cumplir con todas las disposiciones Federales, Estatales y Municipales que le competan al proyecto.

10 Presentar un tratamiento alternativo en caso de que la operación del sistema de tratamiento de agua residual no desempeñe su función, para lo cual deberá restablecer las condiciones originales del sitio de ubicación del mismo.

11 Por otra parte, como la presente autorización es emitida a favor de la promovente, este tendrá la obligación de recomendar y utilizar un **SISTEMA DE BIOELCTRODEPURACIÓN** *(BIOELECTROREDUCTOR: sistema de tratamiento de aguas residuales por oxidación anaerobia)*, que cumpla con las normas vigentes: NOM001-SEMARNAT-2021, NOM-006-CONAGUA-1997 y PROY-NOM-006- CONAGUA-2022, reemplazando el propuesto en su proyecto.

12 Toda vez que la presente autorización es emitida a favor de la promovente, se advierte que el mismo tendrá la obligación del cuidado, conservación y mantenimiento de la vegetación de las áreas de conservación al interior del predio. Asimismo, se deberá favorecer como primera alternativa el control biológico de plagas y el uso de insumos orgánicos, y en todas las etapas del proyecto (construcción, operación y mantenimiento), únicamente se permite el uso de agroquímicos autorizados por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Substancias Tóxicas (CICOPLAFEST).

13 Con fundamento en lo establecido en los Artículos 35 penúltimo párrafo y 83 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 51 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y dado que en el Sistema Ambiental del proyecto se detectó la presencia de especies en alguna categoría de riesgo, conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010; el promovente deberá presentar a esta Dependencia un **estudio técnico-económico debidamente justificado** y la propuesta de un **instrumento de garantía** con el cual respalde el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación, además de incluir los programas pertinentes, así como el cumplimiento de los Términos y Condicionantes, desglosando los costos de maquinaria, equipo, insumos, materiales, mano de obra, supervisión, informes, así como el valor de la reparación de los daños que pudieran ocasionarse por el incumplimiento de los mismos, entre otros que considere necesario la promovente, durante la etapa de construcción del proyecto.

14 Referente al manejo de los residuos que se generarán en la etapa de construcción y durante la etapa de operación del proyecto, la **promovente** deberá realizar lo siguiente:

- Realizar el trámite SEMARNAT-07-017 **Registro de Generadores de Residuos Peligrosos** a través del Formato **FF-SEMARNAT-090** y el Anexo 16.4 junto con la documentación que acredite la personalidad del solicitante (acta constitutiva, poder notarial, etc.), disponible en la página de esta Secretaría.
- Registro del **Plan de Manejo de Aguas Residuales o Residuos Peligrosos** ante la Dirección General de Gestión Integral de Materiales y Actividades Riesgosas(DGGIMAR), siguiendo la Guía para la Elaboración del Plan de Manejo, disponible en la página de esta Secretaría, debiendo contener: 1. Identificación de residuos, 2. Diagnóstico, 3. Establecimiento de objetivos, 4. Marco legal, 5. Medidas de control, 6. Almacenamiento, transporte y disposición final, 7. Capacitación y concientización, 8. Documentación y registro., 9. Monitoreo y evaluación.
- En caso de que el proyecto así lo requiera, deberá realizar el reporte anual de la **Cédula de Operación Anual** (COA Federal) en línea.

PROGRAMAS ESPECIALES

15 El promovente será responsable de garantizar la protección, conservación, mantenimiento y permanencia de la vegetación existente dentro del **Área de Conservación** propuesta con una superficie de **163,248.87 m² (32.23%)**. En consecuencia, deberá evitar cualquier actividad que implique remoción de vegetación, cambio en las condiciones naturales del sitio, apertura de caminos, depósito de residuos, introducción de especies exóticas o cualquier otra acción que pudiera afectar la estructura, composición, regeneración natural o funcionalidad ecológica de dicha área durante todas las etapas del proyecto. Asimismo, deberá implementar las medidas necesarias para asegurar la preservación de los recursos naturales presentes y mantener las condiciones ambientales que justifican su conservación.

16 Considerando que el **Área de Conservación** propuesta con una superficie de **163,248.87 m² (32.23%)**, y que dicha superficie constituye una medida de conservación vinculada ambientalmente al proyecto ubicado en la localidad y municipio de Telchac Puerto, Yucatán, el promovente deberá presentar ante esta Secretaría y ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), en un **plazo no mayor a 60 días naturales** posteriores a la notificación de la presente autorización, **un mecanismo técnico, administrativo y jurídico que garantice la preservación permanente de dicha superficie durante toda la vida útil del proyecto**.

Para tal efecto, deberá demostrar documentalmente que el predio destinado a conservación **NO** será objeto de **cambio de uso de suelo, aprovechamiento forestal, actividades agropecuarias, desarrollos inmobiliarios, fragmentación, lotificación, enajenación parcial que comprometa su integridad ecológica, ni cualquier otra actividad** susceptible de provocar la pérdida, deterioro o degradación de la cobertura vegetal, los hábitats presentes o los procesos ecológicos que sustentan la biodiversidad del sitio.

Asimismo, deberá presentar ante esta a esta Oficina de Representación y a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), un esquema de protección y vigilancia que incluya, como mínimo, la **delimitación georreferenciada del polígono de conservación, la acreditación de la posesión o de los derechos legales que le permitan garantizar su conservación a largo plazo, los instrumentos o mecanismos que aseguren su protección permanente y las acciones específicas** mediante las cuales se evitará cualquier afectación futura a la superficie propuesta para conservación.

Adicionalmente, el promovente deberá remitir anualmente a esta Secretaría y a la PROFEPA un informe de seguimiento acompañado de **evidencia documental, fotográfica georreferenciada, imágenes satelitales actualizadas o cualquier otro medio técnicamente verificable que permita constatar que el área de conservación mantiene su cobertura vegetal**, funcionalidad ecológica y condiciones ambientales originales, así como que no se han realizado actividades incompatibles con los objetivos de conservación establecidos.

La Secretaría podrá requerir en cualquier momento información adicional para verificar el cumplimiento de la presente condicionante. En caso de acreditarse la pérdida, disminución, fragmentación o alteración de la superficie de conservación o de sus atributos ecológicos, el promovente deberá presentar e implementar, previa aprobación de esta Secretaría, las medidas

JACP

de restauración, compensación y protección adicionales que resulten necesarias, sin perjuicio de las acciones de inspección y vigilancia que correspondan a la PROFEPA.

17 En un **plazo no mayor a 60 días naturales** posteriores a la notificación de la presente autorización medida de compensación, deberá realizar el trámite de registro como Unidad de Manejo para la Conservación y el Aprovechamiento de la Vida Silvestre (UMA) del Área de Conservación en una superficie de **163,248.87 m² (32.23%)**, cuyo objetivo sea la preservación y conservación de la flora y fauna silvestre.

18 El **promovente**, deberán presentar un **Programa de Vigilancia Ambiental (PVA)** en un **plazo máximo de tres meses**, contados a partir de la recepción del presente oficio, pero de **manera previa a cualquier obra y/o actividad** relacionada con el proyecto. El programa deberá contener como mínimo, lo siguiente:

- Responsable (s) técnico (s) del desarrollo, los cuales deberán ser especialistas en el tema.
- Indicadores para medir el éxito de las medidas instrumentadas, incluir el sustento técnico que justifique la selección y aplicación de los indicadores de seguimiento establecidos para cada una de las medidas que integran el PVA, refiriendo la bibliografía técnico-especializada en la cual se basa la justificación de la sección y desarrollo de los métodos e indicadores propuestos como parte de cada uno de los Programas.
- Acciones de respuesta cuando con la aplicación de las medidas no se obtengan los resultados esperados.
- Plan operativo para la atención a contingencias ambientales.
- Cronograma de actividades de cada una de las medidas que integrarán los Programas del PVA.

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

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

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

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

III.- ABANDONO DEL SITIO

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

JACP

2026 año de Margarita Maza

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

OCTAVO. – En relación al proyecto **"COSTA TELCHAC"**, que operará y dada la vegetación presente en el predio y toda vez que las actividades encuadran en el **capítulo III; de los seguros y las garantías, del REGLAMENTO DE LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL, en su ARTÍCULO 51**, señala: *La Secretaría podrá exigir el otorgamiento de seguros o garantías respecto del cumplimiento de las condiciones establecidas en las autorizaciones, cuando durante la realización de las obras puedan producirse daños graves a los ecosistemas...sic....y lo relativo a las fracciones I, II, III ... sic...* Y en su artículo 52:

Artículo 52.- La Secretaría fijará el monto de los seguros y garantías atendiendo al valor de la reparación de los daños que pudieran ocasionarse por el incumplimiento de las condicionantes impuestas en las autorizaciones.

En todo caso, la promovente podrá otorgar sólo los seguros o garantías que correspondan a la etapa del proyecto que se encuentre realizando. Si el promovente dejara de otorgar los seguros y las fianzas requeridas, la Secretaría podrá ordenar la suspensión temporal, parcial o total, de la obra o actividad hasta en tanto no se cumpla con el requerimiento.

De acuerdo a lo descrito en los párrafos anteriores la promovente **C. MARTÍN ANTONIO SANTAMARÍA SUAREZ, deberá otorgar los seguros o garantías que correspondan a la etapa del proyecto PREPERACION DEL SITIO Y LO RELACIONADO CON LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN en el proyecto "COSTA TELCHAC"**, en un término de **60 días hábiles o antes del inicio de obra**.

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

DÉCIMO PRIMERO. – El **C. MARTÍN ANTONIO SANTAMARÍA SUAREZ,** deberá avisar a la Secretaría del inicio y la conclusión del proyecto, conforme a lo establecido en el **Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**. Para lo cual comunicará por escrito a la PROFEPA en el Estado, la fecha de inicio de las actividades autorizadas, así como la fecha de terminación de dichas actividades, enviando copia a esta Oficina de Representación.

DÉCIMO SEGUNDO. - La presente resolución a favor del **C. MARTÍN ANTONIO SANTAMARÍA SUAREZ,** relativa al proyecto **"COSTA TELCHAC"** es personal. En caso de pretender transferir los derechos y obligaciones contenidas en este documento, de acuerdo con lo establecido en el **Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, el **C. MARTÍN ANTONIO SANTAMARÍA SUAREZ,** deberá notificarlo por escrito a esta Oficina de Representación, quien determinará lo procedente y, en su caso acordará la transferencia. Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior se acordará única y exclusivamente, en el caso de que la persona

interesada en desarrollar el proyecto ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse, apegarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a para la realización del proyecto.

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

DÉCIMO CUARTO. – El **C. MARTÍN ANTONIO SANTAMARÍA SUAREZ,** será el único responsable de realizar las obras y acciones necesarias para mitigar, restaurar y controlar todos aquellos impactos ambientales atribuibles a la realización de las actividades autorizadas, que no hayan sido consideradas en la Manifestación de Impacto Ambiental, Modalidad Particular presentada. Por lo tanto, será el responsable ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, de cualquier ilícito, en materia de Impacto Ambiental, en el que incurran las compañías o el personal que se contrate para efectuar las actividades del proyecto. Por tal motivo el **C. MARTÍN ANTONIO SANTAMARÍA SUAREZ,** deberá vigilar, que las compañías o el personal que se contrate para las obras mencionadas en el Término Primero acaten los Términos y las Condiciones a los cuales queda sujeta la presente autorización. En caso de que las actividades ocasionaran afectaciones que llegasen a alterar el equilibrio ecológico, se ajustarán a lo previsto en el **Artículo 56 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**.

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

DÉCIMO SEXTO. – El **C. MARTÍN ANTONIO SANTAMARÍA SUAREZ,** deberá mantener en el sitio del proyecto copias respectivas de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular, de los planos del proyecto, así como de las autorizaciones que esta Oficina de Representación emita, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera. Asimismo, para la autorización de futuros proyectos del **C. MARTÍN ANTONIO SANTAMARÍA SUAREZ,** en el Municipio de **TELCHAC PUERTO**, deberá hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos y/o acumulativos que se pudieran presentar.

DÉCIMO SÉPTIMO. - Esta resolución se emite sin perjuicio de que el titular tramite, y en su caso obtenga, otras autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisito para su ejecución u otras fases del proyecto, cuando así lo consideren las Leyes y Reglamentos que corresponda aplicar a esta Oficina de Representación y/o a otras autoridades Federales, Estatales o Municipales. La presente no exime al **C. MARTÍN ANTONIO SANTAMARÍA SUAREZ,** de las sanciones a las que se haga acreedor en caso de violaciones a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y sus Reglamentos.

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



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-0809/ 001502
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

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

VIGESIMO PRIMERO.- 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.**

VIGÉSIMO SEGUNDO. - Notifíquese el presente resolutivo **C. MARTÍN ANTONIO SANTAMARÍA SUAREZ,** promovente del proyecto denominado **"COSTA TELCHAC"** 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
ESTADO DE YUCATÁN

ATENTAMENTE

LIC. GUILLERMO H. PORRAS QUEVEDO
TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN 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. EDMUNDO ALFONZO NUÑEZ ERGUERA. - PRESIDENTE MUNICIPAL DE TELCHAC PUERTO, YUCATÁN-
C.C.P.- LIC. LUIS EDUARDO GÓMEZ FLORES. - JEFE DE LA UNIDAD JURÍDICA. -EDIFICIO
C.C.P.- MINUTARIO Y ARCHIVO.

NO. BITÁCORA: 31/MP-0070/12/25
CLAVE DEL PROYECTO: 31YU2025TD198

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

JACP



2026 año de Margarita Maza