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-1230/ 0002377
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Mérida, Yucatán a, 22 OCT. 2026

C. SERGIO MARTÍNEZ SABIDO

AUTORIZADO PARA OÍR NOTIFICACIONES
LIC. JOAQUIN ENRIQUE PINO CASTILLO

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

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

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los Artículos 28 y 30 de la **LGEEPA** antes invocados, el **C. SERGIO MARTÍNEZ SABIDO** 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 **"COSTELLA"**, el cual **consistente en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario con 536 lotes vendibles dentro del tablaje catastral 2879 de la Localidad y Municipio de Telchac Pueblo, Yucatán.**

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma **LGEEPA** en su Artículo 35 respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Oficina de Representación iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental

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

2026 año de Margarita Maza

SMG/JACP/ism

y las normas oficiales mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a través de su Oficina de Representación en Yucatán emitirá, debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

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

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

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

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

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

2026 año de Margarita Maza

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

EMG/JACP/ism

Titular de la Secretaría, y será auxiliada por las personas servidoras públicas que las necesidades del servicio requieran, con base en el presupuesto correspondiente. Las personas servidoras públicas adscritas a las oficinas de representación se sujetarán a las disposiciones del Servicio Profesional de Carrera de conformidad con el artículo 17 Bis, fracción II de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal.

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

Cada oficina de representación tiene las atribuciones genéricas siguientes:

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

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

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

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

V. Intervenir en el desarrollo, capacitación, promoción y adscripción de las personas servidoras públicas a su cargo; autorizar licencias dentro del ámbito de su competencia, de conformidad con las necesidades del servicio y participar directamente en los casos de sanciones, remoción y cese de dichas personas, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

VI. Elaborar proyectos sobre la creación, modificación, organización, fusión o extinción de las áreas a su cargo;

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

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;

2026 año de Margarita Maza

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

SMG/JACP/ism

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;

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



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

Oficio No. 726.4/UGA-1230/ 0002377
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

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

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

XXIII. Participar en la formulación de criterios, procedimientos, instrumentos económicos, normas, políticas públicas, medidas de regulación y acciones ecológicas, para garantizar el derecho a la salud ambiental de las personas y su bienestar, en coordinación con el Sector, así como con dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y de los distintos órdenes de gobierno;

XXIV. Proporcionar a la Unidad Coordinadora de Asuntos Jurídicos toda la información, documentación, argumentación y, en general, todos los elementos necesarios para la defensa de los actos de autoridad que se reclamen en los juicios de amparo en que sean señaladas como autoridad responsable o intervengan como quejosa o tercera interesada, así como en aquellos en que la autoridad responsable sea la persona Titular del Ejecutivo Federal cuando se refieran a las materias competencia de la Secretaría o la persona Titular de la Secretaría, y

XXV. Dar seguimiento a los procedimientos jurídicos de los juicios referidos en la fracción anterior de este artículo y, bajo su estricta responsabilidad, mantener informada permanentemente a la Unidad Coordinadora de Asuntos Jurídicos sobre el seguimiento de los referidos procedimientos, lo anterior sin necesidad que medie petición por parte de la citada unidad coordinadora;

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

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

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



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

SMG/JACP/ism

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

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

SMG/JACP/ism

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

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

2026 año de Margarita Maza

SMG/JACP/ism

impacto ambiental y cambio de uso de suelo en terrenos forestales, siempre que sea solicitado por personas particulares, con excepción de los solicitados para las obras y Actividades del Sector Hidrocarburos, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables;

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

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

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

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

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

XLV. Coadyuvar en la administración y desarrollo de las áreas naturales protegidas bajo los criterios y lineamientos que defina la CONANP;

XLVI. Participar en el Sistema Nacional de Protección Civil, así como formular y establecer su programa interno de protección civil;

XLVII. Participar con las autoridades de las entidades federativas y de los municipios para prevenir, controlar y coordinar las situaciones de emergencia ocasionadas por fenómenos climatológicos, hidrológicos, incendios forestales, plagas y enfermedades que afecten a las áreas forestales;

XLVIII. Operar programas de administración y conservación de los recursos naturales, competencia de la Secretaría;

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;

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

LI. Celebrar, previo cumplimiento de las disposiciones jurídicas aplicables, los contratos de arrendamiento de inmuebles que requieran y notificar de su formalización a la Dirección General de Recursos Materiales, Inmuebles y Servicios;

LII. Coadyuvar con la Dirección General de Recursos Materiales, Inmuebles y Servicios en la administración de los bienes inmuebles que tenga asignados, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;

LIII. Operar los sistemas de administración de recursos humanos, de registro contable y de evaluación programático presupuestal, conforme a los lineamientos que emita la Unidad de Administración y Finanzas;

LIV. Suscribir los instrumentos jurídicos de concertación para el otorgamiento de subsidios con cargo al presupuesto de la Secretaría, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y previa autorización de la Unidad de Administración y Finanzas y de la persona titular de la unidad administrativa de la Secretaría que tenga a su cargo el ejercicio de dichos subsidios;

LV. Suscribir convenios relativos a los trámites de expropiación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad particular competencia de la Secretaría;

LVI. Proporcionar a las personas servidoras públicas encargadas de sus áreas jurídicas toda la información, documentación, argumentación y, en general, todos los elementos necesarios para la defensa de los actos de autoridad que se reclamen en los juicios de amparo en que sea señalada como autoridad responsable o intervenga como quejosa o tercera interesada;

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

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

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

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

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 **"COSTELLA"**, promovido por el **C. SERGIO MARTÍNEZ SABIDO,** que para los efectos del presente resolutivo, serán identificados como el **proyecto** y el **promovente** respectivamente,

2026 año de Margarita Maza

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

SMG/JACP/ism



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-1230/ 0002377
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

R E S U L T A N D O:

1. Que el **08 de diciembre de 2025**, el promovente ingreso ante el Espacio de Contacto Ciudadano de esta Oficina de Representación, el escrito a través del cual presento la MIA-P del proyecto **"COSTELLA"**, para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de impacto ambiental, mismo que quedó registrado con la clave **31YU2025UD185**.

2. Que mediante escrito ingresado a esta Oficina de Representación el día **10 de diciembre de 2025**, el promovente entregó el extracto del proyecto publicado.

3. Que el **10 de enero de 2026**, con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), esta Representación Federal integró el expediente del proyecto, mismo que se puso a disposición del público, en el centro documental, sita en la calle 59 B No. 238 por Avenida Zamná, Fraccionamiento Yucalpetén, en la ciudad de Mérida, Yucatán.

4. Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del Artículo 34 de la LGEEPA que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica y en acatamiento a lo que establece el Artículo 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de evaluación del impacto ambiental, el **08 de enero de 2026**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la separata número **DGIRA/0001/26** de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de proyectos sometidos al procedimiento de evaluación de impacto y riesgo ambiental durante el periodo del **17 de diciembre de 2025 al 07 de enero de 2026** (incluye extemporáneos) dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el promovente para que esta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confiere el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.

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

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



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

SMG/JACP/ism

a protección especial; así como lo dispuesto en el Decreto 160/2014 por el que se formula y expide el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán,** publicado en 20 de marzo de 2014 en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán y modificado el 14 de octubre de 2015 y del **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán,** publicado en el diario oficial del Gobierno del Estado de Yucatán en el Decreto 692/2023, así como la demás normativa aplicable al proyecto.

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

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

II Que el **19 de enero de 2026** con notificación del **23 de enero de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0058/000086** mediante el cual, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 33 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y al 25 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificándole a la **Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Yucatán** el ingreso del proyecto en comento.

III Que el **19 de enero de 2026** con notificación del **23 de enero de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0059/000087,** 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** informara si el predio donde se desarrollará el proyecto cuenta con algún procedimiento administrativo Instaurado.

IV Que el **19 de enero de 2026** con notificación del **14 de abril de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0060/000088**, 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.

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

2026 año de Margarita Maza

SMG/JACP/ism

V Que a través del oficio **PFPA/37.1.3/0014-25** recibido en esta Oficina de Representación el día **10 de febrero de 2026**, en cumplimiento a los acuerdos derivados del oficio No. UCD/0602/009 emitido por la Unidad Coordinadora de Delegaciones de fecha 22 de junio de 2009, la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** indicando que no se encontró procedimiento administrativo vigente bajo el nombre del proyecto y/o dirección señalados.

VI Que a través del oficio **No. 726.4/UGA-0418/000660** con fecha del **24 de marzo de 2026**, esta Oficina de Representación solicitó la Ampliación de plazos al proceso de evaluación en materia de impacto ambiental.

VII Que a través del oficio **VI-0262-2026** recibido en esta Oficina de Representación el día **01 de abril de 2026**, la **Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Yucatán** manifestó que el proyecto se encuentra ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental **UGA SIN05-SEL_C3**, por lo que no se contrapone a lo que establece el Programa del Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY).

VIII Que mediante escrito de fecha **28 de abril de 2026** con notificación vía correo electrónico del **29 de abril de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0576/000987** solicitando al promovente **información adicional** sobre el proyecto, misma que fuera presentada por parte del promovente ante esta Oficina de Representación mediante el escrito de fecha del **14 de julio de 2026**; y, que, **tras realizar una evaluación holística e integral, nos referiremos a, por economía procesal, los puntos que de acuerdo a lo presentado en respuesta a la solicitud de información adicional hecha por esta Dependencia, se considera que el promovente NO CUMPLIÓ con proporcionar la información solicitada de una manera clara, precisa y concisa,, siendo estos los puntos 4, 5, 7, 9, 10 y 17 de dicha prevención:**

CAPÍTULO II.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

4. El promovente manifestó en la MIA-P lo siguiente: "Durante la etapa de operación, las aguas residuales serán tratadas por medio de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales capaz de cumplir con las necesidades del proyecto". Al respecto, deberá ampliar la información relacionada con la utilización de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) mencionada en la MIA-P. En este sentido, se deberá especificar su ubicación, capacidad instalada, tipo de tecnología empleada, población y superficie que atenderán. Dicha PTAR deberá cumplir con la normatividad ambiental vigente en materia de descargas de aguas residuales, particularmente con lo establecido en la NOM-001-SEMARNAT-2021, que regula los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores, así como con cualquier otra disposición aplicable. El promovente deberá describir detalladamente el proceso de tratamiento propuesto, incluyendo las etapas de pretratamiento, tratamiento secundario y tratamiento terciario, este último con el fin de garantizar que los efluentes resultantes no generen impactos negativos al subsuelo, cuerpos de agua o a la atmósfera, asegurando su calidad para reúso o infiltración controlada. Asimismo, se deberá presentar la ficha técnica, indicar sus coordenadas geográficas y representarlas en un plano georreferenciado, anexando además la superficie de ocupación correspondiente al Cuadro de dimensiones del proyecto del Capítulo 2 de la MIA-P (2.2. Características particulares del proyecto).

5. El promovente deberá detallar de manera precisa el consumo hídrico del proyecto, considerando tanto la etapa de preparación y construcción como la etapa de operación. Este análisis deberá incluir el volumen estimado de agua requerido en cada fase, así como

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

la identificación de las fuentes de abastecimiento previstas, señalando sus coordenadas geográficas, características técnicas y ubicación en el plano general del proyecto, debido a que dicha información no se encuentra especificada en la MIA-P presentada.

7. Presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos correspondientes para determinar la profundidad del nivel freático en el sitio del proyecto, presentando el nombre y firma del responsable de dichos estudios, así como de la empresa contratada. De igual manera deberá describir y detallar el proceso de construcción del proyecto mencionando la profundidad de excavación a realizar.

9. En cuanto al aprovechamiento de agua durante la etapa de operación, el promovente indicó lo siguiente: "El pozo de aprovechamiento a instalar contará con todas las autorizaciones necesarias emitidas por la autoridad competente en la materia, respetando los lineamientos establecidos, por lo que se da cabal cumplimiento a este criterio". Al respecto deberá presentar lo siguiente: a) mapa de ubicación y coordenadas geográficas del pozo, b) demostrar que no se afecta la disponibilidad ni la calidad del agua del acuífero mediante la presentación de un estudio 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, c) el volumen de agua requerido en m3/día y las velocidades de extracción en L/s de cada pozo.

10. Presentar un estudio de factibilidad para la provisión de energía eléctrica durante la etapa de operación del proyecto emitida por la autoridad competente.

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

17. Deberá presentar una opinión técnica–jurídica que sustente la implementación del proyecto en la zona propuesta, así como la factibilidad y una carta de congruencia emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Telchac Pueblo, en la que se confirme la viabilidad de la implementación y construcción del proyecto en el sitio donde se pretende desarrollar.

Por lo cual, derivado de los argumentos anteriores, esta Oficina de Representación analizó la viabilidad ambiental del proyecto en apego al Artículo 44 del REIA que obliga a esta Oficina de Representación a considerar, al evaluar las manifestaciones de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse, en el o los ecosistemas de que se trate, tomando-en cuenta el conjunto de los elementos que los conforma, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de o afectación, así como la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, para lo cual derivado del análisis de lo presentado en la MIA-P y, **de acuerdo a la información adicional presentada el día 14 de julio de 2026** se tiene lo siguiente:

Que en cuanto al punto número 4 se solicitó al promovente ampliar la información relacionada con la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), respecto a las características, especificaciones y ubicación de la misma; a lo cual, el promovente presentó su propuesta de PTAR, así como el cálculo de consumo estimado; sin embargo, se omitió presentar el detalle de las especificaciones de construcción en donde se indique la profundidad de excavación requerida para su implementación y la superficie total de ocupación dentro del proyecto. Es importante considerar las características del tipo de suelo en el que se pretende llevar a cabo el proyecto, así como el nivel al que se encuentra el

2026 año de Margarita Maza

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

AMG/JACP/ism

manto freático, con el fin de reducir los riegos por contaminación al acuífero y el suelo en caso de filtraciones o descargas por un tratamiento o mantenimiento inadecuado.

El Estado de Yucatán se caracteriza por tener un suelo de tipo kárstico, el cual, se vuelve aún más vulnerable, dada su permeabilidad, ya que el flujo hacia el acuífero permea de manera más rápida y directa, sin la filtración natural que otros tipos de suelo brindan, lo que trae un mayor riesgo de contaminación tanto del suelo, como de las aguas subterráneas; y, debido a que estas se encuentran conectadas bajo una red de cavernas con un flujo constante, este riesgo incrementa por su distribución a través de las corrientes. Lo anterior, se respalda con la información presentada por el mismo promovente en la información adicional presentada en su estudio de mecánica de suelos y su sección *2.2 GEOHIDROLOGÍA*, que a la letra menciona que:

> *"En la Península de Yucatán no existen corrientes superficiales, porque la alta permeabilidad de las calizas provoca una rápida penetración del agua hacia el nivel freático. La erosión producida por el agua forma conos de disolución en la superficie, y conductos y cavernas subterráneas a través de las cuales el agua fluye con un gradiente prácticamente paralelo al relieve casi horizontal del terreno. El sentido del flujo es radial, del centro de la Península hacia las costas. El manto de agua dulce tiene forma de cuña. Dado que el predio se localiza en la franja costera del municipio de Telchac Puerto, el nivel freático se encuentra a escasa profundidad respecto a la superficie del terreno, condición característica de la zona litoral norte de Yucatán. Cualquier cambio del nivel de agua dulce produce un aumento o disminución de la profundidad de la interfase".*

Por otra parte, no se presenta la ubicación en el plano de conjunto, ni sus coordenadas; en este caso, es importante considerar la distancia de ubicación de la PTAR hacia las zonas habitacionales, para evitar molestias por olores, ya que a la larga esto podría causar daños a la salud de los habitantes; de igual forma es importante evaluar que la ubicación de la planta no se encuentre en algún sitio con riesgos de inundación, ya que eso podría propiciar su desbordamiento y filtración hacia el suelo y el manto freático y causar algún desequilibrio en la zona y sus alrededores.

Dicho lo anterior y debido a que el promovente no garantiza que no se afectará la salud del acuífero y el suelo debido a las excavaciones requeridas para la PTAR, así como la salud de los futuros habitantes, además de no haber presentado medidas de prevención, mitigación y/o compensación para el supuesto de que esto ocurriera, esta Secretaría considera que el promovente NO CUMPLIÓ con su deber de proporcionar la información necesaria para la correcta evaluación de los impactos que podrían ser generados por el proyecto.

Que, con respecto a los puntos número 5 y 9, que por economía procesal y dado que refieren al mismo tema, serán tratados en el mismo punto; y, bajo los cuales se solicitó al promovente presentar de manera detallada la estimación del consumo hídrico requerido para la implementación del proyecto demostrando que ni la disponibilidad, ni la calidad del acuífero se verían afectados por la construcción y operación del proyecto;el promovente presentó el documento *MEMORIA DE CONSUMO HÍDRICO*, en el cual detalla la estimación del consumo por cada una de las etapas que comprende el proyecto, sin embargo, de conformidad con el criterio número 5 del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY), el cual establece que *"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*

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

2026 año de Margarita Maza

SMG/JACP/ism

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". **De acuerdo con la información adicional presentada en su estudio respecto a la estimación del caudal medio calculado para la implementación del proyecto, este resulta de 6.20 L/s, lo que supera el límite máximo permitido de acuerdo al criterio previamente citado.**

En este caso, el promovente no justifica, ni demuestra que la capacidad del acuífero no se verá afectado por los requerimientos del recurso durante la operación del proyecto; aun cuando el mismo promovente menciona que una porción del agua tratada será reutilizada para el riego de áreas verdes, no se menciona el porcentaje estimado de recuperación, ni se demuestra que esto será suficiente para la recarga y recuperación del acuífero, por lo que esta Secretaría considera que el promovente NO CUMPLE al no presentar la información concreta y detallada mediante la cual pueda demostrar que el recurso hídrico no se verá afectado en cuanto a su disponibilidad por la implementación del proyecto.

Que, en cuanto al punto número 7 de la prevención, se solicitó al promovente presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos correspondientes, avalados con nombre y firma del responsable técnico encargado, en el cual se determine el nivel freático del sitio del proyecto, detallando la profundidad de las excavaciones requeridas para el proyecto.

De acuerdo con la información presentada por el promovente en el anexo *ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS* y sus conclusiones, se manifiesta que:

- *El nivel del manto freático (primer nivel no proveedor) se halla a 2.5 m de profundidad promedio, referido a la superficie actual del terreno, condición propia de la zona costera en que se emplaza el proyecto.*
- *Los tipos de cimentación superficial que podrían usarse son: zapatas aisladas de concreto armado, para cargas puntuales, y zapatas corridas de concreto armado, para cargas lineales. La profundidad de desplante de estos elementos será de 1,00 m, referido a la superficie del terreno en los días de exploración...*
- *Para la cimentación profunda, se emplearán pilas de concreto armado de sección circular, coladas en el lugar. El nivel de desplante de las pilas será a profundidad de 7,50 m, referidos a la superficie promedio del terreno existente en el día de la exploración...*

De acuerdo con lo anterior, las excavaciones pretendidas para el proyecto requerirán de una profundidad de 7.5 metros, mientras que, de conformidad con lo reportado, el nivel del manto freático se encuentra a una profundidad promedio de 2.5 metros en la zona; por lo que, toda vez que el promovente no presenta justificación alguna respecto al nivel de

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

profundidad de las excavaciones pretendidas, omitiendo de igual forma la propuesta de medidas de prevención, mitigación y/o compensación por los impactos que esto pudiera ocasionar en el acuífero, esta Secretaría considera que el promovente NO CUMPLE con su responsabilidad de preservación y protección al ambiente para evitar afectar el equilibrio ecológico del lugar y sus alrededores.

Lo anterior, debido a que según la profundidad de las excavaciones pretendidas supera considerablemente el nivel del manto freático, por lo que existe un gran riesgo de daño a la calidad del acuífero, ya sea por contaminación de sedimentos arrastrados o el derrame de combustibles y aceites derivados de la maquinaria empleada, así como por el desgaste y corrosión de los materiales empleados para las infraestructuras, lo que podría alterar la química del agua.

Aunado a esto, en el documento presentado, no contiene las coordenadas de ubicación, ni evidencia técnica de los sitios muestreados; de igual forma que no cuenta con la certificación y firma correspondiente de la consultoría y/o especialista encargado que avale la fidelidad del estudio, tal como se le requirió en la prevención.

Que, respecto al punto número 10 de la prevención en el cual se solicitó al promovente presentar un estudio de factibilidad para la provisión de energía eléctrica para la etapa de operación del proyecto, en respuesta, el promovente ingresó copia del Oficio – ZMOT-SUPT-DPLA/018/003/2024 de fecha 19 de febrero de 2024 en el cual la Dirección General CFE Distribución, División Peninsular Zona Motul, menciona lo siguiente:

> *"En atención a su oficio con fecha de 19 de enero del 2024, le informamos que existe FACTIBILIDAD para proporcionarle el Servicio de Energía Eléctrica para el predio que se localiza en el TAB. 2879, UBICADO EN LA LOCALIDAD Y MUNICIPIO DE TELCHAC PUEBLO, ESTADO DE YUCATÁN. Por lo que con base en lo que establece el Reglamento de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones, las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y solo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas..."*

Al respecto, de acuerdo al oficio citado cabe destacar que la Comisión informa la factibilidad del servicio de energía eléctrica en el predio, no obstante, menciona que se deberá presentar la información respecto a las necesidades específicas del proyecto; siendo que el proyecto pretende la lotificación de 536 unidades y que la misma Comisión indica no conocer las características específicas y requerimientos para la operación del proyecto, no se puede asegurar que el abastecimiento del servicio podrá ser suficiente para las necesidades del proyecto. Dado lo anterior y, de conformidad con el Artículo 4o de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que establece que toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, así como a una vivienda digna; en este sentido, la provisión deficiente de servicios básicos podría generar un deterioro en el bienestar físico y la calidad de vida de los futuros habitantes. Por lo que esta Secretaría considera que el promovente NO CUMPLE con su obligación de proporcionar la información suficiente para realizar la correcta evaluación del proyecto.

En relación al punto número 17 de la prevención, se solicitó al promovente presentar la documentación técnica-jurídica mediante la cual se sustente la factibilidad y viabilidad del proyecto en el sitio donde se pretende desarrollar, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Telchac Pueblo, a lo que el promovente presentó una copia del

dictamen de Factibilidad Urbana Ambiental emitido por el Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial (IMDUT) de Mérida, además de copias de su: Factibilidad de Uso de Suelo, Factibilidad de Seguridad y Tránsito, Factibilidad de Servicios Públicos, Factibilidad de Servicio de Agua Potable y Tratamiento de Aguas Residuales y Licencia de Uso de Suelo otorgadas por el H. Ayuntamiento de Telchac Pueblo; lo cual cumple con lo solicitado, sin embargo, derivado de la lectura integral del dictamen emitido por el IMDUT, se observó lo siguiente:

Que de acuerdo con la ubicación del proyecto y lo manifestado por el IMDUT en referencia a su vinculación con los Programas de Ordenamiento el sitio del proyecto recae en las siguientes Unidades de Gestión:

TERCERO.- UBICACIÓN, COORDENADAS Y SUPERFICIE DEL PROYECTO. Por otra parte, de acuerdo con lo manifestado por la parte promovente en la solicitud de Factibilidad Urbana Ambiental, el proyecto objeto del presente trámite se pretende desarrollar en la tablaje marcado con el número 2879 de la localidad y municipio de Telchac Pueblo, Yucatán., cuyas coordenadas son las siguientes:

	V	Longitud (X)	Latitud (Y)
Coordenadas UTM del predio o tablaje según lo manifestado en la solicitud.	1	269,460.439	2,359,652.126
	2	269,369.960	2,359,015.514
	3	269,093.708	2,359,052.349
	4	269,154.808	2,359,685.246

Superficie total del proyecto	186,813.84 m²
Unidad de Gestión Ambiental del POETY en la que se ubica el tablaje	UGA021-PRES-BAC
Política:	Preservación
Unidad de Gestión Ambiental del POETCY en la que se ubica el predio	SINOS-SEL_C3
Paisaje	Selva
Política	Conservación con aprovechamiento de muy baja intensidad (C3)
Unidad de Gestión Territorial del PEOTDUY en la que se ubica el predio o tablaje:	UGT-CON-01
Tipología de UGT:	Primaria
Política:	Conservación
Descripción:	Sectores con Política de Conservación conforme a los ordenamientos ecológicos y política ambiental, excluyendo el Área Urbanizada correspondiente a las localidades estratégicas preexistentes localizadas al interior de estos sectores.
Aptitud territorial:	Territorio prioritario para la conservación sin intervención humana
Unidad de Gestión Territorial del PEOTDUY en la que se ubica el predio o tablaje:	UGT-CON-01-S
Tipología de UGT:	Secundaria
Descripción:	Áreas prioritarias de conservación en las que actualmente se proyectan dinámicas de aprovechamiento de relevancia para la economía estatal, cuyos procesos de planeación, construcción y operación deberán apegarse a prácticas sustentables que reduzcan el impacto ambiental y armonicen el desarrollo productivo con las políticas de conservación aplicables.
Aptitud territorial:	Conservación con dinámicas de aprovechamiento de relevancia para la economía estatal con prácticas sustentables

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

2026 año de Margarita Maza

SMG/JACP/ism

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

Oficio No. 726.4/UGA-1230/ 0002377
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

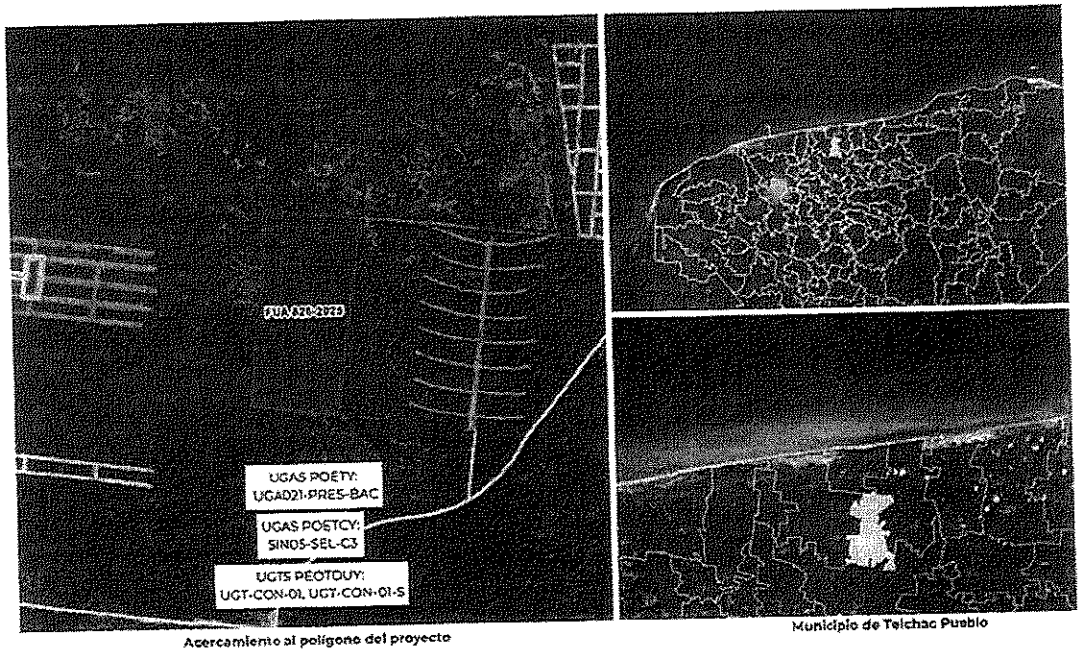


Imagen 1: Ubicación del polígono en las Unidades de Gestión del POETY, POETCY y PEOTDUY correspondientes

Respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY) 2023, el proyecto denominado "COSTELLA" se localiza dentro de la Unidad de Gestión Ambiental UGA021-PRES-BAC, cuya política ambiental corresponde a PRESERVACIÓN y de acuerdo con los criterios de regulación y la tabla de usos y actividades aplicables para dicha unidad, la actividad relativa a "Asentamientos humanos", por su naturaleza y características, se encuentra clasificada como INCOMPATIBLE.

Adicionalmente, de conformidad con la información presentada en la MIA-P en su capítulo 4 respecto a la *Composición florística*, el mismo promovente manifiesta que: *"La forma de vida dominante fue la arbórea con 34 especies, seguido de la herbácea (24), y arbustiva (14). Las condiciones semiáridas de este tipo de vegetación generan una dominancia del componente leñoso (árboles y arbusto) sobre el componente herbáceo".* **Esto, aunado a la asignación del POETY sobre las unidades con política de Preservación que establece que:** ***"Estas unidades tienen como prioridad la permanencia de los servicios ambientales y las funciones ecológicas de territorio, como mantener el hábitat de flora y fauna, prevenir la erosión, la deforestación, la pérdida de biodiversidad y asegurar la recarga de los acuíferos"*, y sus criterios sobre que:** ***"La política de preservación prevalecerá en aquellas unidades con un porcentaje alto de cobertura vegetal en buen estado de conservación. UGA con aptitud de conservación y superficie mayor al 50% de área prioritaria para la conservación En las unidades en donde se aplique esta política se recomienda no cambiar el uso actual del suelo".***

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

2026 año de Margarita Maza

JMG/JACP/ism

Del análisis de la información proporcionada, se puede observar que el mismo promovente reconoce que la vegetación dominante en el sitio del proyecto es de tipo leñoso sobre el herbáceo, contraviniendo lo establecido por el Programa de Ordenamiento, por lo que se debería priorizar su conservación, dado el aporte de los servicios ambientales y las funciones ecológicas que estos aportan.

De igual manera y conforme al Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Yucatán (POETDUY), el IMDUT señala que el proyecto se ubica la Unidad de Gestión Territorial UGT-CON-01-S, clasificada como SECUNDARIA teniendo una política prioritaria de CONSERVACIÓN con PRIORIDAD DE APROVECHAMIENTO TERRITORIAL DE TIPO 4 y, conforme a las directrices estratégicas y normativas de Nivel Estratégico declara que el proyecto es NO APTO de acuerdo a lo siguiente:

UGT-CON-01-S

	Aprovechamiento territorial			
UGT	Aptitud estratégica para asentamientos humanos	Aptitud estratégica para actividades productivas	Aptitud actual por actividades productivas existentes	Prioridad de aprovechamiento territorial
UGT-CON-01-S	NO APTO, por criterios ecológicos y/o de contención urbana Aplica solo mejoramiento de los asentamientos humanos existentes, en congruencia con los criterios de regulación ecológica	CONDICIONADO Condicionantes: Actividades de soporte productivo a los asentamientos humanos Tipologías compatibles en ordenamientos ecológicos o PDU específico armonizados con política ambiental Condicionado a aprovechamiento sustentable, mitigación del impacto ambiental y prevención de riesgos a desastres, conforme a los lineamientos previstos en ordenamientos ecológicos, atlas de riesgos, PDU específico y/o normatividad aplicable Localización en perímetros de contención vial	Actividades tendientes a la conservación establecidas en los ordenamientos ecológicos Aplica solo mantenimiento y reconversión productiva de las actividades productivas existentes que son medio de subsistencia de la población local, en congruencia con los criterios de regulación ecológica	3 (solo actividades de conservación y productivas en superficies al interior de perímetros de contención vial) 4 (superficies fuera de perímetros de contención vial)

Imagen 3: Matriz de aptitudes para el aprovechamiento territorial de la UGT correspondiente

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

SMG/JACP/ism

Clave UGT	Orientación estratégica o normativa relacionada con el aprovechamiento territorial
UGT-CON-01	• Territorio prioritario para la conservación sin intervención humana o implementación de aquellas actividades tendientes a compatibles con la conservación conforme a los ordenamientos ecológicos; • Reconocimiento de asentamientos rurales preexistentes; • Aprovechamiento urbano y productivo condicionado a los usos o actividades compatibles o permitidos que se establezcan en los ordenamientos ecológicos en congruencia con la aptitud territorial, así como la observancia de los criterios y lineamientos para minimizar el impacto ambiental de obras y actividades conforme al marco normativo aplicable; • En caso de aprovechamiento territorial, la localización preferente de usos y actividades deberá realizarse al interior de las UGT de aprovechamiento prioritario (UGT-APR-01) o de contención vial (UGT-VIAL); • Los ordenamientos ecológicos locales o programas de desarrollo urbano establecerán las disposiciones para ordenar la incorporación de la superficie al interior y exterior de las UGT de aprovechamiento prioritario (UGT-APR-01) o de contención vial (UGT-VIAL), a las dinámicas de aprovechamiento territorial, debiendo justificar la incorporación de las superficies al exterior; asimismo dichos ordenamientos deberán garantizar la congruencia de los usos y actividades con los objetivos de conservación y/o manejo sustentable del territorio. Acciones prioritarias: 1) elaborar o actualizar ordenamientos ecológicos. 2) mejoramiento de asentamientos rurales preexistentes. 3) fortalecer los mecanismos de coordinación, gestión y regulación para el control de las actividades humanas en el territorio, y 4) fomentar actividades humanas de bajo impacto ambiental y tendientes a la conservación.

"En vista de lo anterior, es menester mencionar que el mismo Nivel Normativo del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Yucatán (POETDUY), a través de lo dispuesto en la fracción V de la Norma de Ordenamiento Territorial PEDUY-005 "Aptitud de usos y actividades por tipología de UGT", limita el desarrollo de usos y actividades que se pretendan desarrollar en Unidades de Gestión Territorial con prioridad de aprovechamiento territorial de tipo 4, como lo es este caso en particular, indicando lo siguiente:

"VI. El desarrollo de usos y actividades en UGT con prioridad de aprovechamiento territorial de tipo 4, sólo podrán ser utilizados si expresamente son permitidas en ordenamientos ecológicos locales, programas municipales de desarrollo urbano u otros instrumentos de planeación territorial emitidos por los municipios o de orden territorial más específico que este Programa, conforme a lo establecido en la legislación en la materia, en congruencia con este instrumento; por lo que, no podrán autorizarse usos y actividades sin la existencia alguno de los instrumentos vigentes señalados"

En este sentido, y en virtud de la ausencia de los ordenamientos e instrumentos específicos que se refieren en la disposición anterior, aplicables al municipio de Telchac Puerto, Yucatán se concluye que el uso pretendido es NO APTO para ser desarrollado como lo declara la parte promovente en la Unidad de Gestión Territorial (UGT) UGT-CON.01-S, en virtud de que NO CUMPLE con las condicionantes normativas específicas que favorecen la autorización de usos y actividades en UGT con prioridad 4..."

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

Así mismo, que de su *ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD*, el mismo IMDUT menciona que:

"... pese a que el Estado de Yucatán cuenta con dos programas de ordenamiento ecológico de política ambiental, el instrumento para el análisis del componente ambiental de la factibilidad en el presente asunto es el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY), en virtud de que está especializado en temas relacionados con el litoral costero del Estado de Yucatán, de conformidad con lo señalado en el artículo 1 del mismo Programa, que a la letra indica:

"Artículo 1. El Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado 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".

Derivado de lo anterior y tal como se menciona en el considerando que antecede, se tiene que el predio en el que se pretende desarrollar el uso del suelo sometido al presente análisis se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) denominada SIN05-SEL_C3 del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY); asimismo, del análisis realizado a los artículos 9,10 y 13 del mencionado Programa, se desprende que la unidad de gestión ambiental, se conforma de un paisaje de selva, y se regula por la Conservación con aprovechamiento de muy baja intensidad (C3), la cual considera, conforme a lo establecido en el artículo 11 del POETCY, que los usos y actividades del suelo relacionadas con DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE ACUERDO CON LA LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN , corresponden a un uso de suelo COMPATIBLE, siempre y cuando su establecimiento cumpla con las disposiciones aplicables de la citada Ley.

Por otro lado, al analizar la viabilidad del establecimiento del uso solicitado desde la perspectiva del componente urbano, es importante precisar que se debe considerar lo establecido en el Nivel Normativo del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Yucatán (PEOTDUY) en relación a la determinación de la COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA de los usos y actividades en el territorio.

Para dicho fin, es preciso señalar que, conforme a la fracción III inciso J de la Norma de Ordenamiento Territorial PEDUY-002, la propuesta analizada promueve actividades tales que derivan en un USO URBANO (ASENTAMIENTOS HUMANOS)-DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL (HORIZONTAL), y. por ende, una aptitud estratégica para ASENTAMIENTOS HUMANOS, a partir de lo cual, como se menciona en el considerando anterior, el uso analizado resulta ser NO APTO para ser desarrollado como declara la parte promovente en la Unidad de Gestión Territorial (UGT) denominada UGT-CON-01-S.

Asimismo, es importante mencionar que, de acuerdo con la fracción II de la Norma de Ordenamiento Territorial PEDUY-003 "Determinación de la Compatibilidad Estratégica", el mismo PEOTDUY establece que la compatibilidad estratégica de los usos y actividades que se pretendan desarrollar en el territorio estatal, para este caso en particular, será determinada por los siguientes criterios:

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

SMG/JACP/ism

a) *Aptitud estratégica para asentamientos humanos: se señala la posibilidad de localizar vivienda unifamiliar, multifamiliar o desarrollos inmobiliarios de tipo habitacional o mixto considerando este uso, siempre y cuando, se cumplan con las demás disposiciones establecidas en este Programa y otros instrumentos legales, normativos y de planeación territorial, incluyendo la congruencia de la actividad con los ordenamientos ecológicos y demás instrumentos de política ambiental; asimismo se incluyen los usos y actividades asociados a la dotación de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos que requieren los asentamientos humanos para su funcionamiento.*
(...)

b) *Compatibilidad de acciones urbanísticas: se señalan las acciones urbanísticas factibles para cada tipo general de uso o actividad compatible con el territorio, las cuales deberán ser autorizadas por la autoridad competente, a través de las licencias, permisos o documento similar.*

c) *Prioridad de aprovechamiento territorial: establece la mayor o menor factibilidad de la localización de usos, actividades o acciones urbanísticas en función de su proximidad a los principales asentamientos humanos y ejes viales que fungen como corredores productivos, con el fin de contrarrestar la dispersión urbana y productiva."*

d) *Condicionantes: criterios, normas, pautas o lineamientos establecidos en el Programa y otros instrumentos legales, normativos y de planeación territorial, que prohíben o condicionan la localización de usos, actividades o acciones urbanísticas; por tanto, para su desarrollo se deberán cumplir con todos los requerimientos previos que indiquen dichos instrumentos y la autoridad competente. Asimismo, no se podrá desarrollar uso, actividad o acción urbanística si en los instrumentos referidos existe prohibición explícita de localización y/ o aprovechamiento territorio, independientemente de la compatibilidad o aptitud general establecida en los diferentes ordenamientos. Las condicionantes se dividen en tres tipos:*

i. *Condicionantes de localización del uso de suelo, actividad productiva o proyecto que implique cambio de uso o cobertura del suelo (Condicionantes Tipo 1): refiere a las disposiciones normativas que regulan el distanciamiento o colindancia de un predio o inmueble donde se pretenda un uso de suelo, actividad productiva o proyecto específico, respecto a otro uso, actividad, establecimiento o elemento natural, artificial o de cualquier naturaleza, que condicione o prohíba su localización, incluidas las prioridades de aprovechamiento territorial establecidas en este ordenamiento; estas condicionantes serán aplicables para determinar la emisión de una autorización de uso de suelo o actividad productiva a desarrollar."*

En virtud de las condicionantes antes señaladas en el párrafo anterior, es menester mencionar que, además de lo establecido en los ordenamientos estatales referidos con anterioridad, se deben analizar las disposiciones aplicables provenientes de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán en relación a los requerimientos legales a los que se deberán sujetar los aprovechamientos territoriales de uso urbano fuera de los límites de un centro de población, como lo es este caso en particular, aplicando lo siguiente:

"Artículo 4. Definiciones. Para los efectos de esta ley, se entenderá por:
(...)

iii Acción urbanística: actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como división de lotes, subdivisiones, parcelaciones, uniones o fusiones, relotificaciones, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, incluyendo desarrollos inmobiliarios públicos y privados, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los instrumentos de planeación territorial o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos.
(...)

IX Área urbanizable: el territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los instrumentos de planeación territorial, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.
X. Área urbanizada: el territorio ocupado por asentamientos humanos con redes de infraestructura urbana, equipamiento y servicios urbanos.
XI. Asentamiento humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.
(...)
XV. Centros de población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión."
(...)

Artículo 171. Acción o aprovechamiento territorial de uso urbano fuera de los límites de un centro de población.

Cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción o aprovechamiento territorial de uso urbano fuera de los límites de un centro de población que no cuente con un instrumento de planeación territorial vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población, declarado expresamente mediante decreto expedido por el Congreso del estado.

En caso de que sea procedente de acuerdo con la factibilidad urbana ambiental se procederá a la actualización previa del instrumento de planeación territorial municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con las disposiciones establecidas en esta Ley y demás normativa aplicable.

En todo caso, las obras de cabecera o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo de la persona propietaria o promovente. En el caso de los desarrollos inmobiliarios, además deberán asumir el costo de las obras

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

SMG/JACP/ism

viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere.

Para la actualización o elaboración de instrumentos de planeación territorial derivados de los casos previstos en el presente artículo, el instituto especificará en el dictamen de congruencia que las obras de infraestructura, así como las externalidades negativas que se generen, serán a cuenta de la persona interesada.

Artículo 167. Fundación de centros de población
La fundación de centros de población deberá realiza rse en tierras susceptibles para el aprovechamiento territorial, evaluando su impacto ambiental y respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, el patrón de asentamiento humano rural y las comunidades.

La fundación o extinción, de centros de población serán declaradas expresamente mediante decreto expedido por el Congreso del Estado. El decreto respectivo contendrá las determinaciones sobre provisión de tierras, ordenará la formulación del instrumento de planeación territorial aue apliquen y asignará la categoría político administrativa al centro de población de que se trate.

Artículo 168. Aptitudes territoriales en desarrollos inmobiliarios
Las autoridades estatales y municipales no autorizarán desarrollos inmobiliarios o cualquier otra acción urbanística que contravenga las aptitudes territoriales establecidas en los instrumentos de planeación territorial, principalmente, en aquel suelo catalogado como área no urbanizable o que no presente aptitud territorial para el aprovechamiento territorial de uso urbano, conforme a los instrumentos referidos.

No se promoverá el aprovechamiento territorial de uso urbano o acciones urbanísticas en áreas de alto valor ecológico, patrimonial, agropecuario o que posea otras características que haga incompatible el uso urbano, incluyendo las zonas de riesgo; conforme lo determinen los instrumentos de política territorial, ecológica, ambiental y aquellos para la prevención, reducción y gestión integral de riesgos ante desastres, así como las disposiciones aplicables en la materia.

En la división, subdivisión, parcelación, unión, fusión y relotificación, realizadas en predios que no cuenten con aptitud territorial para aprovechamiento territorial de uso urbano o se encuentren fuera de los límites de un centro de población, quedarán sujetas a las leyes en materia de equilibrio ecológico y protección al ambiente, protección civil, desarrollo agrario, rural y otras aplicables.

Asimismo, el destino de suelo en estos predios no podrá ser modifica o para el aprovechamiento territorial de uso urbano.

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

SMG/JACP/ism

Bajo esa tesitura, toda vez que el polígono analizado: 1) al NO encontrarse vinculado física y funcionalmente a la localidad y municipio de Telchac Pueblo, Yucatán (véase Imagen 4), promueve el establecimiento de un USO URBANO fuera de los límites de un centro de población en un municipio SIN instrumento de planeación territorial vigente, producto de una lotificación; 2) por lo tanto, requerirá de la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria en áreas rurales; y 3) se observa que la información anexa a la solicitud de Factibilidad Urbana Ambiental NO se incorpora declaración explícita de la parte promovente en relación a la obtención del decreto de aprobación de la fundación de un centro de población expedido por el Congreso del Estado ni de la eventual formulación del instrumento de planeación territorial correspondiente, este Instituto concluye que el uso solicitado NO CUMPLE con los artículos 167, 168 y 171 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, en relación a los requerimientos legales a los que se deberán sujetar los aprovechamientos territoriales de uso urbano fuera de los límites de un centro de población.

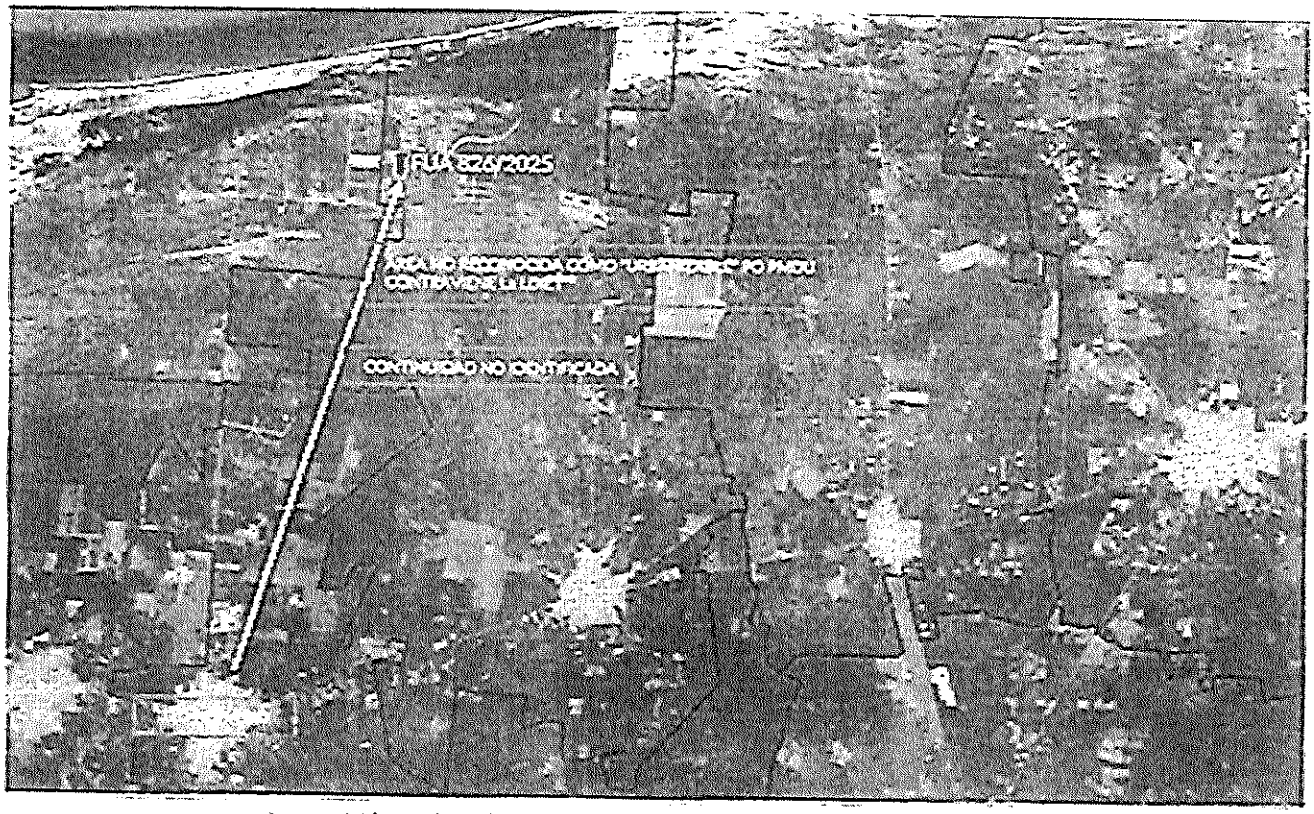


Imagen 4. Polígono analizado (color azul) dentro del Centro de Población correspondiente

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

SMG/JACP/ism

Aunado a lo anterior, los desarrollos inmobiliarios deberán establecerse en zonas con cobertura de servicios de transporte público y garantizar la movilidad urbana sostenible, de conformidad con lo establecido en el artículo 145, fracciones III, VII, VIII y XV III de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y con los criterios para el diseño de infraestructura vial establecidos en el artículo 35 de la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial.

Bajo esa tesitura, y como se muestra en la imagen 4, toda vez que el tablaje analizado NO es reconocido como "Área Urbanizable" por un instrumento de planeación territorial de orden municipal que se encuentre alineado con las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, así como tampoco es contiguo a la localidad de Telchac Pueblo, Yucatán, lo cual es característica intrínseca de las áreas urbanizables; el uso propuesto NO CUMPLE con los principios de Eficiencia Territorial y Derecho a la Ciudad que se señalan con anterioridad, al contravenir lo dispuesto en el artículo 20 bis de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.

Aunado a lo anterior, de la revisión de la memoria descriptiva que obra en el expediente sobre el que se actúa, aunque se reconoce la incorporación al uso solicitado de diversos elementos mínimos inherentes a los desarrollos inmobiliarios privados, NO se reconoce declaración explícita de la parte promovente respecto de áreas de cesión para destino donde se ubicará la infraestructura urbana, el equipamiento urbano y, en su caso, las áreas verdes urbanas que se destinarán para uso público, por lo que se concluye que la propuesta NO CUMPLE con el principio de Habitabilidad señalado con anterioridad, al contravenir lo establecido el artículo 16 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán".

De lo anterior, se puede rescatar, tal como la autoridad lo señala, que la propuesta de proyecto NO CUMPLE con las regulaciones y criterios de los ordenamientos jurídicos aplicables; que conforme a la política ambiental establecida en el POETY sobre la UGA021-PRES-BAC en la cual recae el proyecto de acuerdo a la ubicación manifestada, la actividad pretendida para asentamientos humanos no se ajusta a los criterios aplicables para la preservación de la biodiversidad y del acuífero.

Así mismo, que conforme a las acciones prioritarias establecidas para la UGT-CON-01-S del POETDUY en donde el proyecto se encuentra inmerso y que las actividades pretenden el establecimiento de asentamientos humanos para la urbanización y lotificación de 536 unidades en una zona donde aplicable para el mejoramiento de los asentamientos ya existentes y que es prioritaria para la conservación con prácticas sustentables que reduzcan el impacto ambiental y que se encuentra en una zona que no cuenta con la infraestructura necesaria para cubrir con los servicios básicos y de movilidad sostenible requeridos para el establecimiento de viviendas habitables, por lo que no se garantiza el derecho de los futuros habitantes de un medio ambiente sano y una vivienda digna y por ende a un medio en donde la calidad de vida no se vea mermada tal como lo establece el Artículo 4o de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Aunado a que, con el fin de evitar la ocupación urbana y el crecimiento territorial disperso y desorganizado, y que se encuentra en una zona no urbanizada, con el fin de garantizar los servicios ambientales de los recursos disponibles en

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

el sitio; por lo que, aun cuando el promovente haya obtenido la factibilidad, así como las licencias emitidas por el Ayuntamiento, esta Secretaría con fundamento en los principios de prevención y preservación del equilibrio ecológico previstos en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente determina que el proyecto no se ajusta a las disposiciones y criterios correspondientes, por lo que resulta AMBIENTALMENTE NO VIABLE, al contravenir con las disposiciones establecidas en los ordenamientos jurídicos vigentes aplicables.

En el sistema jurídico mexicano, las atribuciones de los municipios en materia de desarrollo urbano y uso de suelo (según el Artículo 115, fracción V de la Constitución Federal) no son absolutas ni discrecionales; están estrictamente limitadas y subordinadas a las leyes federales y estatales concurrentes en materia de asentamientos humanos, protección al ambiente y equilibrio ecológico.

Conforme a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y sus correlativas estatales, los Programas de Ordenamiento Ecológico constituyen normas de orden público e interés social. Esto significa que ninguna autoridad local, ya sea estatal o municipal, puede emitir licencias, permisos o constancias de factibilidad que contravengan las disposiciones ecológicas de dichos instrumentos.

Pretender que una licencia o factibilidad emitida por un Ayuntamiento (autoridad municipal) invalide o supere un dictamen de impacto ambiental o la incompatibilidad ecológica de una Unidad de Gestión Ambiental (UGA) viola flagrantemente el principio de jerarquía normativa.

Las anuencias o licencias municipales de uso de suelo expedidas por el H. Ayuntamiento de Telchac Pueblo carecen de eficacia jurídica para autorizar un proyecto de impacto ambiental federal o estatal cuando este colisiona con la vocación natural del suelo (en este caso, zonas de preservación y suelo no urbanizable). El Tribunal Federal de Justicia Administrativa y los Tribunales Colegiados de Circuito han sostenido reiteradamente que las autorizaciones o licencias de carácter local o municipal quedan sujetas y supeditadas al cumplimiento previo de la normatividad ambiental y de ordenamiento territorial superior.

Por lo tanto, el hecho de que el promovente exhiba factibilidades municipales no subsana el incumplimiento de la LGEEPA, ni obliga a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a conceder una autorización en una zona declarada ambientalmente inviable. Las factibilidades del municipio no tienen el alcance de "derogar" o "eximir" el cumplimiento de los programas de ordenamiento ecológico del territorio.

En este sentido se reitera que, la facultad de los municipios para autorizar usos de suelo no es omnímoda ni puede contravenir las disposiciones de orden público e interés social en materia ambiental. En consecuencia, ningún acto de autoridad municipal de carácter local puede anteponerse o invalidar la vocación de preservación y las restricciones ecológicas federales y estatales aplicables al predio, por lo que dichas constancias municipales resultan insuficientes para otorgar validez o viabilidad a un proyecto que contraviene la legislación ambiental y de asentamientos humanos.

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

SMG/JACP/ism

Oficio No. 726.4/UGA-1230/ 0002377
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

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

MG/JACP/ism

[5] "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

De igual manera, el derecho humano a un medio ambiente sano en México se encuentra consagrado en el Artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que, se le reconoce una específica y particular esfera de protección en favor de la persona, caracterizada por la salvaguarda del entorno o medio ambiente en el que se desenvuelve, la cual exige la tutela más amplia de conformidad con su Artículo 1°; es decir el bien jurídico protegido por el derecho humano al medio ambiente en términos de nuestro contexto constitucional es precisamente el "medio natural", entendiendo como el entorno en el que se desenvuelve la persona, caracterizado por el conjunto de ecosistemas y recursos naturales que permiten el desarrollo integral de su individualidad. Lo anterior implica que en términos del Artículo 4°, en relación con el diverso 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estado mexicano está obligado a garantizar ambas dimensiones del derecho al medio ambiente sano, o, lo que es lo mismo, a velar por una protección autónoma del medioambiente que no esté sujeta a la vulneración de otros derechos. El objetivo de este ámbito de tutela se centra en evitar el daño ecológico como consecuencia mediata o inmediata del derecho a la protección de la propiedad y el respeto al derecho a la vida privada y familiar, lo cual implica una tutela indirecta o "refleja" del derecho humano al medio ambiente. Por otro lado, es necesario advertir que el derecho humano al medio ambiente sano también se traduce en un principio rector de la política pública, toda vez que, el mencionado Artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece: "El Estado

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

MG/JACP/ism

garantizará el respeto a este derecho", en este sentido, e interpretado en concordancia con el diverso Artículo 25 de la citada Constitución en relación con el desarrollo sustentable, resulta que estamos ante un principio constitucional de política pública. El reto, en este sentido, que plantea el derecho ambiental, es demandar que se tomen decisiones jurídicas ante escenarios de incertidumbre, particularmente incertidumbre científica. Esta situación exige recurrir a diversas fórmulas o herramientas que auxilien a cumplir con el objetivo constitucional y convencional de salvaguardar el medio ambiente. Entonces podemos entender al principio de precaución como una herramienta fundamental para resolver aquellas situaciones de incertidumbre que plantea el derecho ambiental. El principio de precaución, se encuentra contenido en el Artículo 15 de la Convención de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, en el que se define en los siguiente término: *"Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversible, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente" (sic).* Por lo tanto, la anticipación es uno de los ejes rectores de la gestión ambiental, pues ésta tiene el objetivo prioritario de prevenir, vigilar y evitar la degradación del medio ambiente. Así, conforme a este principio, cuando la experiencia empírica refleja que una actividad es riesgosa para el medio ambiente, resulta necesario adoptar todas las medidas necesarias para evitarlo o mitigarlo, esto aun cuando no existe certidumbre sobre el daño ambiental. En este orden de ideas, es de igual manera señalarse que: *"El principio de precaución tiene diferentes alcances; opera como pauta interpretativa ante las limitaciones de la ciencia para establecer con absoluta certeza los riesgos a los que se enfrenta la naturaleza. Además, en relación con la administración pública implica el deber de advertir, regular, controlar, vigilar o restringir ciertas actividades que son riesgosas para el medio ambiente, en este sentido, este principio puede fungir como motivación para aquellas decisiones que, de otra manera, serían contrarias al principio de legalidad o seguridad jurídica, por lo tanto, la precaución exige incorporar el carácter incierto del conocimiento científico a sus decisiones" (sic).* Ante lo expuesto se advierte que es posible distinguir entre el principio de prevención y el de precaución, pues el primero se fundamenta en el conocimiento de que determinada situación es riesgosa para el medio ambiente, mientras el principio de precaución opera ante la incertidumbre. Esto es, la diferencia sustancial entre ambos principios es la certeza que se tiene en relación con el riesgo, pues en el caso de la precaución se demanda una actuación estatal ante la duda de que una actividad pueda ser riesgosa, en cambio, conforme al principio de prevención existe certeza respecto al riesgo. El principio precautorio o de precaución se aplica a los riesgos inciertos. En este caso la estela de la acción es de incertidumbre, no hay certeza en cuanto a la existencia y consecuencias de la conducta, es decir, no se sabe el impacto que puede tener una actividad o bien dentro del ambiente. Principio éste que encuentra sustento en la premisa de grado de certeza que otorga la ciencia, se actúa a partir de la evidencia científica. Por ello, la falta de certidumbre de las acciones o tecnología en el medio ambiente se traduce en la adopción de medidas para cubrir los posibles daños en el ambiente y la salud humana; sin embargo, hay que encontrar equilibrio entre los beneficios que con ellas se produzcan en el ambiente y los perjuicios en el desarrollo económico, en la actividad humana. La falta de certeza científica no debe tener como consecuencia la omisión de accionar, o bien, la concurrencia de acciones tendientes a impedir el desarrollo económico o tecnológico. La aplicación del principio precautorio debe sustentarse en la evidencia científica que, en ese momento, se tenga sobre los impactos de la actividad o bien en el medio ambiente, y

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

debe velar por la utilización de las mejores técnicas disponibles para disminuir el riesgo creado hasta un punto de aceptación, no de nulificación. Por ello, en el principio 15 de la Declaración de Río de Janeiro de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Medio Ambiente y Desarrollo, se instituye el deber de los Estados de llevar a cabo acciones de acuerdo con sus capacidades, sin que sea pretexto la falta de certeza científica absoluta para postergar las acciones tendentes a evitar o disminuir un daño grave e irreversible. En relación con la aplicación del principio precautorio, la protección al medio ambiente se erige como una preocupación constitucional de primer orden; sin embargo, la realización de este objetivo puede resultar problemática cuando una "sospecha" sobre un daño potencial al ambiente o a la salud pública, recae en elementos producidos por la ciencia o la tecnología que, por otra parte, se consideran valiosos por contribuir a la satisfacción de necesidades humanas y concretas, fomentar el comercio, la iniciativa y la inventiva probadas, o por enmarcarse en el ejercicio de profesiones liberales. La tensión se centra en la dificultad de prever, o aun de probar, los efectos que una innovación determinada, pueda producir en el medio ambiente o en la salud humana, pues para llegar a una evidencia científica absoluta, se requiere la realización de un gran número de pruebas de distinto tipo, que pueden abarcar extensos periodos, durante los cuales una potencial afectación al medio ambiente y a la salud pública, podría tornarse irreversible. De esa forma, es claro que el primer elemento a considerar para la aplicación del principio precautorio es la incertidumbre de la existencia y magnitud del riesgo (o bien, de una amenaza de riesgo), creada por una actividad o bien dentro del ambiente. El segundo elemento es la falta de certeza científica absoluta sobre éstos, es decir, no hay evidencia científica sobre ese riesgo, pues de existir, es claro que ya no estaríamos en el plano de incertidumbre si no de certidumbre y, entonces, se aplicaría el principio preventivo y no precautorio. Estos dos elementos, incertidumbre y evidencia científica, son los que se tienen que tomar en cuenta para la aplicación del principio precautorio y la evaluación de razonabilidad y proporcionalidad de las medidas adoptadas para la protección del medio ambiente. Por su parte, para la aplicación del principio preventivo, el primer elemento se toma en la certidumbre del daño, en la necesaria producción de la afectación al ambiente y, el segundo, en cuanto a que dicho daño es causado, necesariamente, por una actividad o bien determinados. Por ello, las políticas aplicadas ya se tornan anticipadoras al daño ambiental, pues se tiene certeza de que éste se producirá; de ahí que muchas de ellas tiendan al control, de modo que se tengan niveles aceptables de contaminación que no pongan en peligro la calidad de vida. Así, con independencia de que el principio precautorio carezca de fuerza vinculante de un tratado internacional, no existe impedimento legal alguno para que pueda servir como motivación de una decisión, sin que ello transgreda el principio de legalidad o seguridad jurídica, dado que la precaución requiere incorporar el carácter incierto del conocimiento científico a la determinación que se tome al respecto, precisamente ante la incertidumbre que exista al respecto; por lo que el referido principio no solo sirve de juicio para disponer la práctica de la legislación vigente, sino que legítimamente se puede invocar en la toma de decisiones, independientemente de que se contemple en ulteriores ordenamientos jurídicos. Cobra aplicación al caso, la tesis III.6o.A.24 A (10a.), sostenida por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación de la Décima Época, que dispone:

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

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

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

> **"PRINCIPIO DE PRECAUCIÓN EN MATERIA AMBIENTAL. SU NATURALEZA JURÍDICA Y ASPECTOS A CONSIDERAR EN SU APLICACIÓN.** El principio de precaución es un concepto jurídico indeterminado, pues involucra la elección de realizar una conducta o evitar un acto, con la finalidad de prevenir afectaciones al ambiente, sin definir cómo deberá procederse; de ahí la razón por la cual serán el contexto y las circunstancias del caso los factores a determinar para ser proactivo y definir la forma de conducirse, pues al no constituir una previsión rígida, como si se tratare de una regla, permite su adaptación a cualquier caso y, a su vez, facilita la medición de su peso específico mediante el balance entre los argumentos en pro o en contra. Por tanto, en su aplicación debe considerarse lo siguiente: I) no debe exigirse especificidad sobre el daño a prevenir, ni la anotación de los elementos probatorios en los cuales se sustenta; II) basta la identificación de un hecho y la posibilidad de que constituya una causa generadora de afectación

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

> al ambiente; III) debe prevenirse antes de considerar medidas de remedio; IV) si la situación implica asumir un riesgo grave, entonces, el estándar de aplicación es más riguroso y viceversa; V) la incertidumbre científica constituye un elemento para justificar la aplicación del principio mencionado, esto es, en materia ambiental se concibe que la falsa afirmación sobre la negativa o señalar que no se causará daño puede ser más perjudicial, en comparación con la predicción relativa a que una actividad causará ese daño; es decir, es preferible equivocarse en la previsión tendente a evitar afectaciones al ambiente, con la finalidad de conservar un valor de mayor entidad, sin perjuicio de que quien tenga una pretensión opuesta acredite lo contrario, bajo una base sólida, objetiva e idónea; VI) la falta de certeza está circunscrita a un momento determinado que justifica la aplicación del principio, lo cual implica la posibilidad de que aquélla desaparezca en el futuro, en función de rangos o grados, según se trate; y, VII) la ausencia de medios probatorios inequívocos sobre la afectación al ambiente no constituye justificación alguna para aplazar las medidas precautorias".

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

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

Bajo este contexto y, en los términos descritos en los párrafos que anteceden, atendiendo dichos principios aplicables a la materia de evaluación del impacto ambiental, a juicio de esta Oficina de Representación debe señalarse que, por

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



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

0002577

Oficio No. 726.4/UGA-1230/
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

cuanto hace al desahogo que realizó el promovente del proyecto a la prevención que se formuló, conforme a lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia Ambiental de Evaluación del Impacto Ambiental y, debido a que el promovente no demuestra que el proyecto no afectará el desequilibrio ecológico con las excavaciones requeridas para la construcción y debido a que se encuentra en una zona no urbanizada, lo que causaría una fragmentación al ecosistema, además de no ser compatible con los programas de ordenamiento, una vez realizado el análisis y evaluación de los elementos que abarcan la totalidad el proyecto esta Secretaría determina que NO ES VIABLE bajo las condiciones propuestas en el sitio pretendido.

En términos del artículo 35 Bis, segundo párrafo, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), así como del artículo 45 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el requerimiento de información adicional constituye una prerrogativa procedimental mediante la cual la autoridad brinda al promovente la oportunidad de aclarar, rectificar o ampliar los elementos constitutivos de la Manifestación de Impacto Ambiental. Sin embargo, dicha figura no puede interpretarse como un cauce indefinido o discrecional para reestructurar, rediseñar o subsanar la inviabilidad sustancial de un proyecto ambientalmente insostenible.

En el caso particular, de la evaluación integral del escrito presentado por el promovente con fecha 14 de julio de 2026, mediante el cual pretendió desahogar la prevención formulada en los puntos 4, 5, 7, 9, 10 y 17 del oficio No. 726.4/UGA-0576/000987, se evidencia que este incurrió en una omisión técnica insubsanable al no proporcionar los datos, especificaciones de construcción, ubicación georreferenciada de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), ni los estudios hidrogeológicos y geotécnicos con el debido sustento técnico y certificación legal.

La carga probatoria de demostrar fehacientemente que las obras pretendidas no causarán desequilibrio ecológico ni rebasarán los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables recae de manera exclusiva y estricta en la parte promovente. En consecuencia, al no haberse aportado la evidencia científica e idónea en el momento procedimental oportuno, ha precluido el derecho del promovente para acreditar la viabilidad de la obra, operando la consecuencia jurídica contundente de NEGAR LA AUTORIZACIÓN, pues esta Autoridad se encuentra impedida para suplir las deficiencias técnicas de la Manifestación de Impacto Ambiental o para autorizar proyectos cimentados en meras especulaciones u omisiones probatorias.

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



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

SMG/JACP/ism

del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la fracción X del mismo Artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el Artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el primer párrafo del Artículo 28 que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables, fracciones **IX, que establece que los desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;** y XIII el cual determina que las obras y actividades que corresponden a asuntos de competencia federal, que puedan causar desequilibrios ecológicos graves e irreparables, daños a los ecosistemas, o **rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente** requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría; en el primer párrafo del Artículo 35 que dispone que una vez presentada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el último párrafo que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate; en el segundo párrafo del Artículo 35 Bis que determina que la Secretaría podrá solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que le sea presentada; de lo dispuesto en los Artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: Artículo 2: que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en las fracciones I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII del Artículo 3 a través de las cuales se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este proyecto; en la fracción I del Artículo 4 que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente Reglamento, y en la fracción VII del mismo Artículo 4 del Reglamento que generaliza las competencias de la Secretaría; en el **apartado O** 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 del **promovente;** en el Artículo 18 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado, que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas, en el Artículo 26 que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo de la Unión y del Artículo 32 bis que establece los asuntos que

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

2026 año de Margarita Maza

SMG/ACP/jsm

son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la fracción X del Artículo 16 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del **proyecto;** de los Artículos 41 y 42 del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales** que establecen y definen las facultades genéricas y específicas tienen las Oficinas de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y en el Artículo 42 fracción XXXV inciso c que establece que esta Oficina de Representación tiene la atribución de evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades competencia de la Federación y expedir, las autorizaciones para su realización, así como lo establecido en la Norma Oficial Mexicana: **NOM-059-SEMARNAT-2010** que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas y las sujetas a protección especial; así como lo dispuesto en el Decreto 160/2014 por el que se formula y expide el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán**, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el 20 de Marzo de 2014, y modificado el 14 de octubre de 2015 y el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán,** Decreto 692/2023 publicado en el diario oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el 05 de diciembre de 2023.

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

III.- Negar la autorización solicitada, cuando:

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

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, esta Oficina de Representación en el Estado de Yucatán en el ejercicio de sus atribuciones

ACUERDA

PRIMERO.- NEGAR LA AUTORIZACIÓN del proyecto denominado **"COSTELLA", el cual consistente en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario con 536 lotes vendibles dentro del tablaje catastral 2879 de la Localidad y Municipio de Telchac Pueblo, Yucatán.**

SEGUNDO.- Se hace del conocimiento del **promovente,** que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la LGEEPA, su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Oficina de Representación, quien en su caso, acordará su admisión,

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

SMG/JACP/ism

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

Oficio No. 726.4/UGA-1230/ 0002377
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la LGEEPA, y 3, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

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

CUARTO. - Notifíquese el presente resolutivo al **C. SERGIO MARTÍNEZ SABIDO,** promovente del proyecto denominado **"COSTELLA"** por alguno de los medios previstos en los Artículos 35, 36 y demás relativo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

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

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

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

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

NO. BITÁCORA: 31/MP-0027/12/25
CLAVE DEL PROYECTO: 31YU2025UD185

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

2026 año de Margarita Maza

SMG/JACP/ism