



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Mérida, Yucatán a, 10 AGO. 2026

11/06/2026

C. DAMARIS DE JESÚS ESPADAS PECH

AUTORIZADO PARA OÍR NOTIFICACIONES

C. DANIEL OXTE LÓPEZ

C. EUGENIA CORREA ARCE

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, a la **C. DAMARIS DE JESÚS ESPADAS PECH**, 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 **"CASA CHUBAS PLAYA"**, **Consiste en la construcción y operación de una casa habitación unifamiliar de dos niveles con terraza en azotea, se localiza en la calle 5 No. 124, con una superficie total de 900.00 m² en la localidad de Chuburná Puerto, municipio de Progreso, en el Estado de Yucatán.**

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma **LGEEPA** en su **Artículo 35** respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Oficina de Representación iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 1 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
[Signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

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

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

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

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 2 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JAGP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

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

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

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

Cada oficina de representación tiene las atribuciones genéricas siguientes:

- I. Programar, organizar, dirigir y evaluar el desarrollo de los programas y el desempeño de las atribuciones encomendadas, en un marco de atención y respeto a los derechos humanos, los derechos de pueblos y comunidades indígenas y afroamericanas y que promueva acciones para el logro de la igualdad sustantiva entre mujeres y hombres;
- II. Acordar con su superior jerárquico inmediato la resolución de los asuntos relevantes cuya tramitación se encuentre dentro del ámbito de su competencia y mantenerlo informado con relación a los actos de autoridad que emita;
- III. Formular estudios, dictámenes, opiniones e informes que les sean encomendados por la superioridad en aquellos asuntos que sean de su competencia;
- IV. Nombrar, previo acuerdo con su superior jerárquico, y remover a las personas servidoras públicas de confianza bajo su cargo, en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables;
- 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;

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 3 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
4
Cuo



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

- VII. Asesorar y atender las consultas técnicas que se les formulen, respecto de asuntos de su competencia, las demás unidades administrativas de la Secretaría, cuando así lo requieran en el ejercicio de sus atribuciones;
- VIII. Formular su anteproyecto de presupuesto, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, así como ejercerlo una vez autorizado;
- IX. Formular, conforme a los lineamientos establecidos por la Unidad de Administración y Finanzas, los proyectos de sus manuales de organización, de procedimientos y de servicios al público;
- X. Coadyuvar con las unidades administrativas competentes de la Secretaría en las propuestas de los anteproyectos de normas oficiales mexicanas en las materias competencia de la Secretaría, así como participar en los comités, subcomités y grupos de trabajo en donde se analicen y elaboren dichas normas oficiales mexicanas, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables;
- XI. Apoyar las políticas de planeación regional del territorio nacional, que podrá establecerse por regiones hidrográficas determinadas por la existencia de uno o varios ecosistemas o cuencas, en el ámbito de su competencia, así como la adopción de medidas en dichas regiones y la ejecución de las mismas;
- XII. Proponer, a la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, la participación de la Secretaría en foros internacionales, así como los mecanismos para cumplir las obligaciones derivadas de los instrumentos jurídicos de los que el Estado Mexicano sea parte, y los programas y proyectos de cooperación técnica con países, organismos internacionales y entidades extranjeras con los que se suscriban convenios en las materias competencia de la Secretaría, de acuerdo con los criterios y lineamientos que establezcan las subsecretarías y la Unidad Coordinadora de Asuntos Internacionales;
- XIII. Participar en la coordinación de acciones con las demás dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, y con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, así como en la concertación e inducción con los sectores social y privado para la realización de sus atribuciones;
- XIV. Acordar con las personas servidoras públicas de las unidades administrativas que tenga adscritas, así como conceder audiencia a la ciudadanía;
- XV. Proporcionar la información, datos o cooperación técnica que se les requiera por otras dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, de acuerdo con las disposiciones que, en su caso, hubiera emitido la persona Titular de la Secretaría y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- XVI. Aplicar los sistemas de información para el cumplimiento de sus funciones y para proporcionar la información ambiental al público, conforme a los lineamientos que establezca la Dirección General de Planeación, Evaluación y Estadística Ambiental;
- XVII. Designar personas peritas ante las autoridades judiciales y administrativas que así lo requieran, quienes podrán elaborar los dictámenes técnicos que les hayan sido solicitados;

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 4 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
5
100



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

- XVIII. Expedir, cuando proceda, copias certificadas de documentos que obren en sus archivos;
- XIX. **Suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia;**
- XX. Expedir los oficios mediante los cuales se comisione a las personas servidoras públicas a su cargo que realicen las diligencias que ordene la persona Titular de la Secretaría, su superior jerárquico o aquellas que les competan;
- XXI. Proponer a la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, cuando proceda, la formulación y ejecución de programas de restauración ecológica y, en su caso, de proyectos de declaratoria de zonas de restauración en aquellas áreas que presenten procesos de degradación, desertificación o graves desequilibrios ecológicos;
- XXII. Coadyuvar con la Unidad Coordinadora de Vinculación Social, Derechos Humanos y Transparencia en las acciones para la realización de los procesos de consulta previa, libre e informada a pueblos y comunidades indígenas y afroamericanas;
- XXIII. Participar en la formulación de criterios, procedimientos, instrumentos económicos, normas, políticas públicas, medidas de regulación y acciones ecológicas, para garantizar el derecho a la salud ambiental de las personas y su bienestar, en coordinación con el Sector, así como con dependencias y entidades de la Administración Pública Federal y de los distintos órdenes de gobierno;
- XXIV. Proporcionar a la Unidad Coordinadora de Asuntos Jurídicos toda la información, documentación, argumentación y, en general, todos los elementos necesarios para la defensa de los actos de autoridad que se reclamen en los juicios de amparo en que sean señaladas como autoridad responsable o intervengan como quejosa o tercera interesada, así como en aquellos en que la autoridad responsable sea la persona Titular del Ejecutivo Federal cuando se refieran a las materias competencia de la Secretaría o la persona Titular de la Secretaría, y
- XXV. Dar seguimiento a los procedimientos jurídicos de los juicios referidos en la fracción anterior de este artículo y, bajo su estricta responsabilidad, mantener informada permanentemente a la Unidad Coordinadora de Asuntos Jurídicos sobre el 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;

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 5 de 51

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

[Handwritten signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 6 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos en términos de su reglamento interior, así como a los que realicen tratamiento de residuos peligrosos;

d) Aprovechamiento de recursos forestales maderables y no maderables, plantaciones forestales comerciales, modificaciones de los programas de manejo forestal, así como otorgar la documentación fitosanitaria forestal que se requiera para la exportación, importación y movilización de productos y subproductos forestales. Lo anterior, en términos de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, su reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables;

e) Recolección y transporte de residuos peligrosos, incluidos los biológico-infecciosos, con excepción de los generados por las Actividades del Sector Hidrocarburos;

f) Acopio de residuos peligrosos, incluidos los biológico-infecciosos, provenientes de terceras personas, con excepción de los generados por las Actividades del Sector Hidrocarburos;

g) Combustión a cielo abierto en zonas de jurisdicción federal para adiestramiento de incendios;

h) Registro, actualización, renovación o modificación de unidades de manejo para la conservación de la vida silvestre y de los predios o instalaciones que manejan vida silvestre de manera confinada fuera de su hábitat natural, parques zoológicos y espectáculos públicos que manejen ejemplares de vida silvestre;

i) Registros de ejemplares, partes o derivados de la vida silvestre tales como mascota, ave de presa o colecciones privadas de especímenes de vida silvestre, que corresponda a la Federación en términos de la Ley General de Vida Silvestre, y

j) Caza deportiva en sus diferentes modalidades;

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

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

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

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

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 7 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JAC P
Quo



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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;

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;

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 8 de 51

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

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
5
Quero



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

- 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 **"CASA CHUBAS PLAYA"**, promovido por la **C. DAMARIS DE JESÚS ESPADAS PECH** que, para los efectos del presente resolutivo, serán identificados como el **proyecto** y la **promoviente** respectivamente, y

RESULTANDO:

Que el **16 de febrero del año 2026**, 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 **"CASA CHUBAS PLAYA"**, para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de impacto ambiental, mismo que quedó registrado con la clave **31YU2026TD017**.

- 1 Que mediante escrito ingresado a esta Oficina de Representación el día **20 de febrero de 2026**, el promovente entregó el extracto del proyecto publicado.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26
"CASA CHUBAS PLAYA"
Página 9 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

[Handwritten signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001030

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

2 Que el **02 de marzo 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.

3 Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del Artículo 34 de la LGEEPA que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica y en acatamiento a lo que establece el Artículo 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el **19 de febrero de 2026**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la separata número **DGIRA/0007/26** 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 **12 al 18 de febrero de 2026** dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la promovente para que esta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confiere el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.

CONSIDERANDO:

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

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

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 10 de 51

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

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

JACP
2026



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

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

III Que el **24 de febrero de 2026** con notificación del **24 de febrero de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0230/000374** mediante el cual, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 33 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y al 25 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificándole a la **Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Yucatán** el ingreso del proyecto en comento.

IV Que el **24 de febrero de 2026** con notificación del **25 de febrero de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0231/000375**, mediante el cual, en cumplimiento a los acuerdos derivados del oficio No. UCD/0602/009 emitido por la Unidad Coordinadora de Delegaciones de fecha 22 de junio de 2009, se le solicitó a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente informará si el predio donde se desarrollará el proyecto cuenta con algún procedimiento administrativo Instaurado.

V Que el **24 de febrero de 2026**, con notificación del **14 de abril de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0232/000376** 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 **PROGRESO** el ingreso del proyecto en comento.

VI Que a través del oficio **PFPA/37.1.3/0056-26** recibido en esta Oficina de Representación el día **09 de marzo de 2026**, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, brindo su respuesta.

VII Que a través del oficio **VI-0568-2026** recibido en esta Oficina de Representación el día **22 de mayo 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 PRO04-BAR_URB** por lo que no compete con el Programa de Ordenamiento Ecológico Costero del Estado de Yucatán (POETCY).

VIII Que el **12 de mayo de 2026** con notificación vía correo electrónico el **13 de mayo de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0647/001128**, esta oficina de Representación solicitó al promovente información adicional sobre el proyecto.

IX Que a través del escrito recibido en esta Dependencia el **04 de agosto de 2026** por parte del promovente se entregó la información adicional del proyecto.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 11 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

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

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

De acuerdo con lo señalado en el decreto número 160/2014 por el que se formula y expide el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán y el decreto 308/2015 por el que se modifica el decreto 160/2014, el área en comento se encuentra incluida en la unidad de gestión ambiental (UGA): **UGA PRO04-BAR_URB** del Programa de Ordenamiento Ecológico Costero del Estado de Yucatán (POETCY), en virtud de lo anterior no compete a este ordenamiento.

Y de acuerdo con lo señalado en el decreto número 692/2023 por el que se formula y expide el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán; el área en comento se encuentra incluida en las unidades de gestión ambiental **UGA017-APROV-PRO**, siendo el proyecto compatible con los usos de suelo **APROVECHAMIENTO**, localizada en el Municipio de Progreso.

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

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

CRITERIOS GENERALES		
No.	CRITERIOS	VINCULACIÓN
1	Todo proyecto, obra o actividad que genere aguas residuales, deberá contar con un sistema de drenaje y un sistema de tratamiento de aguas residuales o sistemas alternativos que cumplan con la normatividad aplicable previo a la disposición de aguas residuales. En todos los casos, el drenaje pluvial y el sanitario deberán estar separados.	Durante la etapa de construcción del proyecto, el contratista suministrará una letrina portátil para el uso obligatorio de los empleados. Mientras que, en la etapa de operación y mantenimiento, el sistema de tratamiento de aguas residuales será a través de un sistema individual de tratamiento (SITAR). SE CUMPLE EL CRITERIO.
2	Todo proyecto, obra o actividad que genere residuos sólidos urbanos (RSU), deberán contar con la infraestructura apropiada y con un	Durante la etapa de construcción y operación del proyecto se establecerá un plan para el manejo integral de los residuos que sean generados. Se realizará el trámite de Licencia Ambiental Única. SE CUMPLE EL CRITERIO.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 12 de 51

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

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

JACP
↓
Cura



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

CRITERIOS GENERALES		
No.	CRITERIOS	VINCULACIÓN
	programa de manejo integral para su recolección, tratamiento o disposición final, ya sea por cuenta propia, contratación de servicios especializados o a través de los servicios públicos municipales.	
3	Todo proyecto, obra o actividad que generen residuos de manejo especial, deberán reportar su generación y estrategias de manejo a la dependencia estatal de conformidad con la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.	<i>El proyecto dará cumplimiento al presente criterio. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>
4	Todo proyecto, obra o actividad que requieran el abastecimiento de agua subterránea quedarán supeditas a que se demuestre que no se afecta la disponibilidad ni la calidad del agua del acuífero mediante la presentación estudios que determinen los niveles estáticos, la profundidad del manto salino, la velocidad de saturación del suelo, los flujos y el aforo de extracción de agua. Así mismo deberá indicar el número de pozos de extracción necesarios para el proyecto y su distribución en el predio, el volumen de agua requerido en m ³ /día y las velocidades de extracción en L/s de cada pozo.	<i>Para el abastecimiento de agua potable del proyecto será a través de un pozo, para lo cual, se realizará el trámite correspondiente ante la CONAGUA. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>
5	Todo proyecto, obra o actividad deberá determinar la presencia de oquedades, las cuales se deberán excluir de las áreas aprovechables con el objeto de reducir la vulnerabilidad ante derrumbes de zonas cavernosas.	<i>En el predio no se encontraron oquedades SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>
6	Todo proyecto, obra o actividad deberá determinar la presencia de zonas inundables, las cuales se deberán excluir de las áreas aprovechables con el objeto de reducir la vulnerabilidad ante efectos climáticos.	<i>En el sitio no se identificaron zonas inundables y se empleará el método de construcción sobre pilotes. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>
7	Los proyectos que incluyan la construcción de caminos, carreteras y estacionamientos deberán integrar un sistema de drenes adecuados	<i>El proyecto mantendrá vegetación natural que permita la infiltración natural. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 13 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
Luo



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

0001838

CRITERIOS GENERALES		
No.	CRITERIOS	VINCULACIÓN
	y suficientes que permitan el flujo natural del agua y considerar la viabilidad de utilizar materiales permeables para minimizar los impactos a la infiltración natural.	
8	Todo proyecto, obra o actividad que se pretenda realizar en terrenos que presenten vegetación forestal, deberán mantener los parches mejor conservados, fomentar la creación de franjas de vegetación para mejorar la conectividad, disminuir la fragmentación y funcionar como corredor biológico.	<i>Se conservará una franja de 20 m de ancho al norte del predio con vegetación de duna costera. Esta estrategia no solo asegura la preservación de la biodiversidad local, sino que también fomenta la creación de franjas de vegetación que mejoren la conectividad entre los ecosistemas. SE CUMPLE CON EL CRITERIO.</i>
9	Todo proyecto, obra o actividad que requiera la realización de excavación como parte de su proceso construcción, deberá contemplar medidas de mitigación para reducir afectaciones por el material extraído, como puede ser su reutilización en las propias actividades constructivas.	<i>Se contemplan medidas de mitigación para las actividades de excavación, como son la reutilización del material extraído para actividades de relleno. SE CUMPLE CON EL CRITERIO.</i>
10	Todo proyecto, obra o actividad deberá privilegiar su desarrollo en terrenos eriales y preferentemente forestales y en última instancia sobre terrenos forestales previa autorización de la autoridad competente.	<i>El predio formó parte de una plantación de coco y actualmente cuenta con vegetación secundaria de duna costera. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>
11	Todo proyecto, obra o actividad que se pretenda desarrollar en un predio, deberá identificar y caracterizar los humedales (cenotes, poljes, uvalas, cuevas, grutas, humedales costeros) que se encuentren en su interior, con lo cual deberá establecer las medidas necesarias para evitar los impactos directos, indirectos o a distancia de la obra o actividad que causen la desecación o la sedimentación de los humedales. En el caso de vías de transporte (veredas, caminos, carreteras, red ferroviaria), se deberá evitar la alteración de la hidrodinámica natural, tanto superficial como subterránea.	<i>En el sitio no se identificaron individuos de manglar. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 14 de 51

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

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

JACP



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

CRITERIOS GENERALES		
No.	CRITERIOS	VINCULACIÓN
12	Todo proyecto, obra o actividad que extraigan agua salobre del acuífero subterráneo y requieran su desalinización para su uso, deberán presentar los estudios correspondientes que demuestren que no modificarán la integridad funcional de los ecosistemas y las características naturales de los acuíferos, considerando también la descarga de aguas de desecho.	No se realizará la extracción de agua salobre. SE CUMPLE EL CRITERIO.
13	Todo proyecto, obra o actividad, deberá ubicar su sistema de tratamiento de aguas residuales en función del tipo de suelo y de la profundidad del acuífero, con el objeto de minimizar el riesgo que las aguas residuales fluyan al acuífero o a la superficie sin haber tenido un adecuado tratamiento. Asimismo, deberán asegurar la recolección periódica y disposición final adecuada de los lodos en caso de generarse.	El promovente realizará de manera periódica el muestreo de calidad de las aguas tratadas y será presentado el informe correspondiente a la CONAGUA. Se le proporcionará el mantenimiento preventivo y correctivo correspondiente a al SITAR, además de que se realizará la contratación de una empresa autorizada para la recolección de manera periódica de los lodos que sean generados, para su envío a un sitio de disposición final autorizado. SE CUMPLE CON EL CRITERIO
14	Todo proyecto, obra o actividad deberá remitirse a los atlas de riesgos y peligros y demostrar que incorporan las medidas constructivas y operativas necesarias para disminuir la vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extremos y a los efectos del cambio climático. Entre dichas medidas se incluyen las siguientes: a) Ubicar las obras y actividades en las zonas de menores niveles exposición. b) Minimizar la fragmentación de ecosistemas naturales que brindan protección ante eventos hidrometeorológicos extremos. c) Preservar la cobertura vegetal natural y la permeabilidad del suelo en los espacios no construidos. d) Adaptar los caminos a la topografía del terreno.	Con el objetivo de garantizar la seguridad y sostenibilidad de las obras o actividades relacionadas con el proyecto se ha consultado el atlas de riesgos. El diseño y construcción de las infraestructuras se ha contemplado, siguiendo las normas y estándares pertinentes. SE CUMPLE EL CRITERIO.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 15 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
6
11/10



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

CRITERIOS GENERALES		
No.	CRITERIOS	VINCULACIÓN
	e) Utilizar diseños y materiales que permitan el flujo de agua y sedimentos, así como la infiltración al subsuelo. f) Disminuir posibles afectaciones a las estructuras de cavernas y formaciones geológicas. g) Implementar diseños y estructuras constructivas que disminuyan la vulnerabilidad.	
15	Todo proyecto, obra o actividad deberá implementar medidas que favorezcan la recarga del acuífero. Estas medidas podrán incluir la recuperación del suelo, la construcción de pozos de absorción de agua de lluvia y/o la reforestación de áreas desmontadas o degradadas.	<i>El proyecto considera actividades de reforestación, además que mantendrá vegetación natural. SE CUMPLE EL CRITERIO.</i>

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

Este instrumento de política ambiental, publicado en el Diario Oficial del estado de Yucatán en el mes de octubre de 2015, corresponde a un programa de ordenamiento territorial "regional" de acuerdo a la clasificación establecida en el artículo 19 bis de la LGEEPA, y por lo tanto cuenta con "la determinación de los criterios de regulación ecológica para la preservación, protección, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales que se localicen en la región, así como para la realización de actividades productiva y la ubicación de asentamientos humanos". Este instrumento de política ambiental, publicado en el Diario Oficial del estado de Yucatán en el mes de marzo de 2014, corresponde a un programa de ordenamiento territorial "regional" de acuerdo a la clasificación establecida en el artículo 19 bis de la LGEEPA, y por lo tanto cuenta con "la determinación de los criterios de regulación ecológica para la preservación, protección, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales que se localicen en la región, así como para la realización de actividades productiva y la ubicación de asentamientos humanos". El predio se encuentra dentro de una Unidad de Gestión Ambiental (UGA) urbana (**PRO04_BAR_URB**) del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY), por lo que **no compete** el cumplimiento de los criterios de regulación ecológica.

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

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 16 de 51

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

JACO
5
100



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

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

"El proyecto contempla la instalación de un sistema individual de tratamiento de aguas residuales para la vivienda que incluye un tratamiento de las aguas domésticas, cuyo diseño permite cumplir con los límites máximos establecidos en esta Norma. No se realizarán descargas de aguas residuales directamente al suelo."

Para las aguas residuales que se generen en la fase de operación u ocupación de la vivienda unifamiliar, se instalará un biodigestor DLD14, donde las aguas ya tratadas, podrá ser utilizadas para el riego de las áreas verdes". SE CUMPLE CON LA NORMA.

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

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

*"En los estudios de campo realizados para la identificación de las especies existentes en el área del proyecto, se comparó la lista de organismos identificados en el campo con la de la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT 2010** y se identificó individuos de una especie de flora incluida en la **NOM-059-SEMARNAT-2010** bajo la categoría de Protección Especial (Pr), correspondiente a **Gossypium hirsutum** e individuos de una especie de fauna silvestre protegida bajo la categoría de Protección Especial (Pr) conforme a la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, correspondiente a **Sceloporus cozumelae**, especie de reptil asociada a ambientes costeros y matorral."*

Acciones de manejo, rescate y protección de flora protegida:

*Con el objetivo de dar cumplimiento a la **NOM-059-SEMARNAT-2010** y evitar afectaciones a los individuos de la especie de flora protegida identificadas, se implementarán las siguientes acciones:*

*a. Rescate previo a la construcción: Antes de iniciar las actividades de desmonte, preparación del sitio o construcción, se realizará el marcado, rescate y trasplante manual de todos los individuos de **Gossypium hirsutum** que se localicen dentro de las áreas autorizadas de afectación directa. El rescate se efectuará conservando el cepellón y el sistema radicular, aplicando buenas prácticas de manejo.*

b. Reubicación dentro del área de conservación del proyecto: Los individuos rescatados serán reubicados preferentemente dentro de las áreas de conservación del proyecto, localizadas principalmente en la porción norte del predio, las cuales se mantendrán sin intervención durante las etapas de construcción y operación, garantizando su protección a largo plazo.

*c. Enriquecimiento con **Thrinax radiata**: Como medida de mitigación adicional, se realizará el enriquecimiento vegetal mediante la plantación de nuevos individuos de **Thrinax radiata** en las áreas de conservación y áreas verdes del proyecto, con el fin de incrementar la densidad poblacional de esta especie amenazada dentro de la zona de influencia (pero ausente en el predio).*

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 17 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

d. Mantenimiento y seguimiento: Durante al menos el primer año posterior al trasplante, se proporcionará riego de apoyo y mantenimiento a los individuos reubicados y plantados, incluyendo control de maleza y reposición de ejemplares en caso de mortalidad. Se procurará mantener una supervivencia mínima del 80%, y en caso de no alcanzarse dicho porcentaje, se realizará la reposición correspondiente.

Se adjunta un programa integral de rescate y reubicación para los ejemplares de flora protegida identificados en el sitio del proyecto. El programa incluye una descripción detallada de los procedimientos y técnicas a emplear, garantizando el cuidado y la preservación de las especies afectadas, las coordenadas de localización para cada uno de los ejemplares de flora en el sitio, así como las coordenadas del lugar de reubicación.

Consideraciones sobre fauna silvestre protegida:

*Durante los recorridos de campo realizados dentro del área del predio se registraron individuos de una especie de fauna silvestre enlistada en categoría de riesgo de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, **Sceloporus cozumelae**, especie de reptil asociada a ambientes costeros y matorral, en atención a lo anterior, se implementarán las siguientes medidas preventivas de manejo de fauna:*

a. Realización de recorridos de ahuyentamiento previos al desmonte, efectuados por personal capacitado, para inducir el desplazamiento natural de fauna silvestre.

b. Restricción del uso de maquinaria, equipo, iluminación y ruidos exclusivamente a las áreas de obra y dentro de horarios diurnos.

c. En caso de detectar fauna herida o en situación de riesgo, se realizará su rescate y liberación en sitios con vegetación similar dentro de la zona de influencia, conforme a las recomendaciones de la autoridad ambiental.

d. La franja de conservación del proyecto funcionará como área de refugio y hábitat para fauna silvestre, manteniendo vegetación nativa que favorezca su permanencia.

Vinculación específica con la NOM-059-SEMARNAT-2010

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 18 de 51

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

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

JACP



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Artículo 100-100	Resolución de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán
4.1 La presente Norma Oficial Mexicana tiene por objeto identificar las especies o poblaciones de flora y fauna silvestres en riesgo, con el fin de establecer las medidas de protección necesarias para su conservación, recuperación y aprovechamiento sustentable.	En los estudios de campo realizados para la identificación de las especies animales en el área del proyecto, se comparó la lista de especies identificadas en el campo con la de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 y se identificó indicios de una especie de flora incluida en la NOM-059-SEMARNAT-2010 bajo la categoría de Protección Especial (Pr), correspondiente a <i>Conocarpus allendani</i> indicio de una especie de flora silvestre protegida bajo la categoría de Protección Especial (Pr) conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010, correspondiente a <i>Sceloporus</i> <i>coronatus</i> especie de reptil asociada a ambientes costeros y marinos. Se documentó en presente y se diseñó un Programa de Rescate, Rehabilitación y Enriquecimiento de flora, orientado a su protección y conservación dentro del propio predio.
4.2 Las disposiciones de esta Norma son de observancia obligatoria para... las personas físicas o morales que realicen actividades que puedan poner en riesgo la supervivencia de las especies o poblaciones de flora y fauna silvestres incluidas en la presente Norma.	El proyecto se implementará, previo al inicio de obras, acciones de rescate y rehabilitación de los ejemplares de flora protegida, así como medidas de enriquecimiento y protección de fauna, cumpliendo con la observancia de la Norma durante la construcción y operación del proyecto.
5.1 Las medidas para la conservación de las especies... deberán orientarse prioritariamente hacia la conservación in situ, mediante la preservación y restauración de los ecosistemas y hábitats naturales.	Se ha designado una zona de conservación en la porción norte del predio, donde se mantendrá y restaurará la vegetación de duna costera, resguardando así las especies protegidas y enriqueciendo con nuevas actividades de <i>Thamnos</i> <i>raffaei</i> especie característica de la zona de influencia, pero ausente en el predio.
5.2 Cuando por causas justificadas sea necesario realizar el rescate, rehabilitación o manejo ex situ... dichas acciones deberán efectuarse procurando mantener las condiciones que aseguren su sobrevivencia, bienestar y eventual reintegración a su medio natural.	El rescate y manejo de los ejemplares de las especies catalogadas en esta Norma se realizará dentro del mismo predio, en áreas con condiciones similares de sustrato arenoso, exposición y régimen hídrico, con apoyo de apoyo y monitoreo para garantizar su sobrevivencia y adaptación.

El proyecto cumple con los principios establecidos en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, al:

- Identificar y registrar las especies de flora y fauna silvestre protegida presentes en el predio.
- Establecer e implementar un Programa de Rescate, Rehabilitación y Enriquecimiento de flora y fauna nativa.
- Destinar una zona de conservación permanente que mantiene y restaura la vegetación de duna costera y funciona como hábitat para fauna silvestre.
- Adoptar medidas preventivas durante la construcción para evitar la afectación a fauna asociada al entorno costero de Chuburná Puerto en el municipio de Progreso. **SE CUMPLE CON LA NORMA.**

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 19 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

0001838

NOM-162-SEMARNAT-2012, que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.

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

"A continuación, se presenta la vinculación del proyecto con la NOM-162-SEMARNAT-2012, en subrayado se encuentra el texto de la norma y en cursiva y sombreado de gris la vinculación del proyecto al cumplimiento de las disposiciones:

2. Campo de aplicación

Esta Norma es de observancia obligatoria en todo el territorio nacional para las personas físicas y morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de las tortugas marinas.

Vinculación: *El sitio del proyecto está fuera de las zonas de reserva y sitios de refugio para la protección, conservación, repoblación, desarrollo y control, de las diversas especies de tortuga marina, los lugares en que anida y desova dicha especie, de acuerdo al decreto publicado en el diario oficial de la federación el día 24 de diciembre de 2022, las construcciones iniciarán detrás de la primera duna costera y para el caso del acceso a la playa se empleará un único sendero serpenteado y con un máximo de 1.5 m de ancho.*

4. Definiciones

Además de las definiciones contenidas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y sus Reglamentos en las materias de Evaluación del Impacto Ambiental y de Áreas Naturales Protegidas; la Ley General de Vida Silvestre y la Ley General de Bienes Nacionales y sus Reglamentos correspondientes, se entenderá por:

5. Especificaciones generales

5.1 *Las personas físicas o morales que realicen actividades de aprovechamiento no extractivo en el hábitat de anidación de tortugas marinas, deben cumplir con lo establecido en las siguientes especificaciones:*

5.2 *El cumplimiento de las especificaciones de la presente Norma Oficial Mexicana, no exime el procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental, en los casos en que resulte aplicable.*

Vinculación: *Se presenta una evaluación en materia de impacto ambiental para la ejecución del proyecto.*

5.3 *Los accesos al hábitat de anidación, tratándose de Áreas Naturales Protegidas, quedan sujetos a lo dispuesto en los Programas de Manejo correspondientes o, en su caso, a los accesos que establezca la Dirección del Área Natural Protegida.*

Vinculación: *No aplica, el sitio no se encuentra en un área natural protegida.*

5.4 *En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:*

5.4.1 *Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.*

Vinculación: *Aunque el sitio del proyecto no se encuentra en un sitio determinado como santuario o zona de reserva y sitios de refugio para la protección, conservación, repoblación, desarrollo y control, de las diversas especies de tortuga marina, no se realizará la remoción de vegetación nativa en una franja de 20 m desde la línea de la costa, las construcciones iniciarán detrás de la primera*

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 20 de 51

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

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

JACP
[Signature]



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

duna costera y para el caso del acceso a la playa se empleará un único sendero aprovechando alguno de los senderos existentes serpenteados y con un máximo de 1.5 m de ancho. Así como tampoco se realizará la introducción de especies exóticas al sitio.

5.4.2 Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.

Vinculación: Aunque el sitio del proyecto no se encuentra en un sitio determinado como santuario o zona de reserva y sitios de refugio para la protección, conservación, repoblación, desarrollo y control, de las diversas especies de tortuga marina, no se realizará la remoción de vegetación nativa en una franja de 20 m desde la línea de la costa, las construcciones iniciarán detrás de la primera duna costera y para el caso del acceso a la playa se empleará un único sendero aprovechando alguno de los senderos existentes serpenteados y con un máximo de 1.5 m de ancho. Así como tampoco se realizará la introducción de especies exóticas al sitio.

Se favorecerá la regeneración de la vegetación nativa en la primera duna al norte del predio.

5.4.3 Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.

Vinculación: Aunque el sitio del proyecto no se encuentra en un sitio determinado como santuario o zona de reserva y sitios de refugio para la protección, conservación, repoblación, desarrollo y control, de las diversas especies de tortuga marina, no se realizará ningún tipo de instalación en la zona de la playa ni en la primera duna, se realizará la vigilancia del sitio para que terceras personas tampoco realicen esas acciones, con especial atención en la temporada de anidación de las tortugas.

5.4.4 Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.

Vinculación: Aunque el sitio del proyecto no se encuentra en un sitio determinado como santuario o zona de reserva y sitios de refugio para la protección, conservación, repoblación, desarrollo y control, de las diversas especies de tortuga marina, se restringirá la iluminación directa al mar y a la playa durante el periodo de anidación y eclosión de las tortugas marinas.

5.4.5 Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:

- a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.
- b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.
- c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Vinculación: Aunque el sitio del proyecto no se encuentra en un sitio determinado como santuario o zona de reserva y sitios de refugio para la protección, conservación, repoblación, desarrollo y control, de las diversas especies de tortuga marina, se restringirá la iluminación directa al mar y a la playa durante el periodo de anidación y eclosión de las tortugas marinas, empleando luminarias direccionales como lo establece el apartado "a" de este punto.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 21 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
5
duo



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

5.4.6 Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.

Vinculación: Aunque el sitio del proyecto no se encuentra en un sitio determinado como santuario o zona de reserva y sitios de refugio para la protección, conservación, repoblación, desarrollo y control, de las diversas especies de tortuga marina, la circulación vehicular se restringe a la parte Norte, además de que estará prohibida la circulación vehicular fuera de los sitios asignados en el proyecto, se respetarán los horarios y condiciones para la circulación motorizada que sean establecidas por la SEMARNAT o la Secretaría de Desarrollo Sustentable.

6. Especificaciones de manejo

Vinculación: El sitio del proyecto no se encuentra en un sitio determinado como santuario o zona de reserva y sitios de refugio para la protección, conservación, además de que no se realizará ningún tipo de manejo de tortugas marinas en el proyecto, por lo tanto, no aplican los criterios establecidos en este punto.

7. Actividades de investigación

Para la realización de actividades de investigación sobre tortugas marinas y su hábitat, debe observarse el procedimiento establecido para tal efecto en la Ley General de Vida Silvestre, su Reglamento y la "Norma Oficial Mexicana NOM-126-SEMARNAT-2000, por la que se establecen las especificaciones para la realización de actividades de colecta científica de material biológico de especies de flora y fauna silvestres y otros recursos biológicos en el territorio nacional".

Vinculación: El sitio del proyecto no se encuentra en un sitio determinado como santuario o zona de reserva y sitios de refugio para la protección, conservación, además de que no se realizará ninguna actividad de investigación en el sitio del proyecto, por lo tanto, no aplican los criterios establecidos en este punto.

8. Concordancia con normas internacionales

Esta Norma no coincide con ninguna Norma Internacional ya que no existe Norma Internacional sobre el tema tratado.

Vinculación: No aplica al promovente del proyecto.

9. Observancia de esta norma.

Corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, por conducto de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la vigilancia en el cumplimiento de lo dispuesto por la presente Norma, sin perjuicio de las atribuciones que puedan tener otras dependencias de la administración pública federal, estatal y municipal, en el ámbito de sus respectivas atribuciones.

Las violaciones a las disposiciones contenidas en esta Norma se sancionarán en los términos establecidos en la Ley General de Vida Silvestre y su Reglamento, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Vinculación: No aplica al promovente del proyecto". **SE CUMPLE CON LA NORMA.**

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 22 de 51

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

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



2026
año de
Margarita
Maza

JAC
b
ano



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001830

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

NOM-146-SEMARNAT-2017, Que establece la metodología para la identificación, delimitación y representación cartográfica que permitan la ubicación geográfica de la Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

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

*La NOM-146-SEMARNAT-2017 establece la metodología para identificar, delimitar y representar cartográficamente la Zona Federal Marítimo Terrestre y los terrenos ganados al mar. La norma dispone que, a partir de los puntos de pleamar máxima, deben proyectarse **20 metros en paralelo** para determinar el límite superior de la ZOFEMAT.*

Precisión sobre los 20 metros

*Los 20 metros previstos en la NOM-146-SEMARNAT-2017 corresponden a la **anchura de la propia Zona Federal Marítimo Terrestre**, medida desde la línea de pleamar máxima hacia tierra firme.*

Por tanto, la norma no establece una franja adicional de otros 20 metros contados a partir del límite interior de la ZOFEMAT. El proyecto debe respetar:

1. *La línea de pleamar máxima.*
2. *La franja de 20 metros que constituye la ZOFEMAT.*
3. *La prohibición de construir dentro de esa superficie federal.*

Plano topográfico

Se presenta anexo el plano topográfico debidamente georreferenciado, elaborado en coordenadas UTM, Zona 16 Norte, Datum WGS84, en el cual se identifican:

- *Línea de pleamar máxima.*
- *Límite exterior e interior de la ZOFEMAT.*
- *Franja de 20 metros.*
- *Polígono del predio.*
- *Desplante de las construcciones.*
- *Área de conservación.*
- *Sendero peatonal.*
- *Distancia entre el límite interior de ZOFEMAT y la obra más cercana.*

*El plano actualizado identifica una distancia de **20.00 m** entre la línea de pleamar máxima y el límite interior de la ZOFEMAT, así como una separación aproximada de **2.26 m** entre dicho límite interior y la construcción más cercana.*

En consecuencia:

- *No se ubican construcciones dentro de la ZOFEMAT.*
- *La vivienda se desplanta hacia el interior del predio, después del límite federal.*

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 23 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

- La superficie federal se mantendrá libre de edificación.
- La parte norte se destinará a conservación y protección del sistema playa-duna.
- El sendero será peatonal, permeable y sin obras permanentes.

La delimitación topográfica presentada identifica una superficie aproximada de 314.17 m² de ZOFEMAT dentro del frente analizado y contiene el cuadro de construcción correspondiente.

Concesión de ZOFEMAT

Actualmente, la promovente no cuenta con una concesión de ZOFEMAT.

Una vez obtenida la autorización de impacto ambiental, tramitará ante la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre y Ambientes Costeros la concesión correspondiente para **uso de protección**, o la modalidad que determine la autoridad competente. La autorización de impacto ambiental no sustituye dicha concesión. La superficie federal no será ocupada o aprovechada de manera especial antes de obtener el título correspondiente.

La Ley General de Bienes Nacionales reconoce a la ZOFEMAT como un bien nacional de uso común y establece que los aprovechamientos especiales requieren concesión, autorización o permiso. El trámite SEMARNAT-01-001 corresponde a la solicitud de concesión para usar o aprovechar sustentablemente superficies de ZOFEMAT.

Acciones de cumplimiento

Acción	Medio de verificación
Respetar la línea de pleamar máxima	Plano topográfico
Mantener los 20 m de ZOFEMAT libres de construcciones	Plano, supervisión y evidencia fotográfica
No ampliar el desplante hacia el norte	Inspecciones y comparación con planos
Conservar vegetación costera	Plano de conservación y monitoreo
Mantener sendero sin construcciones permanentes	Plano y bitácora
Tramitar concesión de ZOFEMAT	Acuse y título de concesión
No realizar aprovechamiento especial antes de la concesión	Supervisión ambiental
Mantener el acceso a la playa	Evidencia fotográfica e inspecciones

Conclusión

El plano presentado acredita la línea de pleamar máxima y la franja de 20 metros que constituye la ZOFEMAT. La construcción se localiza después del límite interior de dicha franja, a una distancia aproximada de 2.26 m, por lo que no se contemplan obras dentro de la superficie federal.

La promovente tramitará la concesión de ZOFEMAT después de obtener la autorización ambiental y antes de realizar cualquier uso o aprovechamiento especial de dicha superficie.

CONCLUSIÓN GENERAL

La vinculación desarrollada demuestra que el proyecto "Casa Chubas Playa" incorpora medidas concretas para:

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 24 de 51

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

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

- Reducir emisiones de gases de efecto invernadero.
- Adaptarse a los riesgos propios de una zona costera.
- Evitar la extracción de agua subterránea.
- Favorecer la infiltración y recarga del acuífero.
- Conservar vegetación en un bloque continuo.
- Proteger la calidad sanitaria del agua.
- Mantener las construcciones fuera de ZOFEMAT.
- Tramitar las autorizaciones sectoriales que correspondan.
- Aplicar seguimiento, mantenimiento y medidas correctivas.

La ejecución deberá apegarse a los planos, superficies, capacidades y medidas presentadas, sin perjuicio de obtener previamente las concesiones, contratos, licencias y autorizaciones adicionales que resulten.

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

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 25 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

párrafo del Artículo 35 Bis que determina que la Secretaría podrá solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que le sea presentada; de lo dispuesto en los Artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **Artículo 2:** que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en las fracciones I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII del **Artículo 3** a través de las cuales se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este proyecto; en la **fracción I del Artículo 4** que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente Reglamento, y en la **fracción VII del mismo Artículo 4 del Reglamento** que generaliza las competencias de la Secretaría; en el **apartado U fracción I del Artículo 5 del Reglamento** que dispone que las obras de infraestructuras urbanas que afecten los ecosistemas costeros requerirán de autorización en materia de impacto ambiental, en el primer párrafo del **Artículo 9** que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización y el **Artículo 11** del mismo Reglamento que define cuando procede la presentación de una manifestación de impacto ambiental en su modalidad regional y cuando procede en su modalidad particular; en los **Artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **Artículos 44, 45, 46, 47, 48 y 49 del mismo Reglamento** a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del proyecto sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la **promovente**; en el **Artículo 18 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado, que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas, en el **Artículo 26** que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo de la Unión y del **Artículo 32 bis** que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **fracción X del Artículo 16 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del **proyecto**; de los **Artículos 41 y 42 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales** que establecen y definen las facultades genéricas y específicas tienen las Oficinas de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y en el **Artículo 42 fracción XXXV inciso C** que establece que esta Oficina de Representación tiene la atribución de evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades competencia de la Federación y expedir, las autorizaciones para su realización, así como lo establecido en la Norma Oficial Mexicana: **NOM-059-SEMARNAT-2010** que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas y las sujetas a protección especial; así como lo dispuesto en el Decreto 160/2014 por el que se formula y expide el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán**, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el 20 de Marzo de 2014, y modificado el 14 de octubre de 2015 y el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán**, Decreto 692/2023 publicado en el diario oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el 05 de diciembre de 2023. Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto,

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 26 de 51

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

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

TÉRMINOS:

PRIMERO. La presente resolución en materia de impacto ambiental se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados de las actividades del proyecto. El proyecto **"Casa Chubas Playa"** contempla la construcción y operación de una casa habitación unifamiliar de dos niveles y una terraza en azotea, destinada a uso residencial de segunda residencia, a desarrollarse dentro de un predio de 900 m² ubicado en la localidad de Chuburná Puerto, municipio de Progreso, Yucatán, colindante al norte con la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), sin considerar ocupación o modificación de dicha franja federal. El proyecto se localiza en la **UGA017-APROV-PRO** del POETY, en un entorno urbano costero parcialmente consolidado, con uso predominante de vivienda unifamiliar, por lo que su naturaleza y escala se alinean con la estrategia de minimizar la expansión urbana desordenada, al emplazarse dentro de una zona con accesibilidad y servicios existentes, cumpliendo con el criterio de establecer estos desarrollos preferentemente en áreas urbanas actuales o con acceso a redes y servicios. Ubicado en las siguientes coordenadas:

VERTICE	COORDENADAS UTM 18N	
	X	Y
1	207117.6856	2352867.7320
2	207125.6886	2352868.2989
3	207110.7106	2352868.3130
4	207102.7775	2352865.7461
1	207117.6856	2352867.7320

Tabla 1.- Coordenadas de ubicación del polígono.

Dimensiones del proyecto

La superficie total destinada para el proyecto es de **900.00 m²**, de la cual las construcciones ocuparán **331.56 m²**, que corresponde a la casa, las áreas sociales, pasillos y escaleras y el sistema de tratamiento de aguas residuales, las áreas permeables ocuparán **268.24 m²** conformadas por el estacionamiento y áreas verdes con vegetación nativa pero que permitan la circulación peatonal, y se destinará **300.20 m²** a la conservación de la vegetación que estará concentrada en un bloque continuo al frente del predio que funcionará como barrera protectora de la erosión de la playa.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 27 de 51

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

JCP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

0001838

Componente	Superficie (m ²)	Porcentaje
Infraestructura	121.58	34.64%
Uso habitación	180.86	21.88%
Áreas social (terrazas y piscina)	83.33	4.30%
Pasillos y escaleras	37.43	4.18%
Sistema de tratamiento de aguas residuales	13.75	1.53%
Área permeable	213.34	13.50%
Extraccionamiento	102.7	13.41%
Áreas verdes	165.54	16.39%
Área de conservación	300.28	23.19%

Tabla 2. Dimensiones del proyecto.

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

La Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) es un instrumento de la política ambiental que tiene el objetivo de prevenir, mitigar y restaurar los daños al ambiente, así como la regulación de las obras o actividades para evitar o reducir sus efectos negativos en el ambiente y en la salud humana, tal como lo dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. En este orden de ideas, también debe señalarse que con base en el procedimiento administrativo para la Evaluación del Impacto Ambiental previsto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como en su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la autoridad competente debe realizar un análisis integral y holístico del proyecto, plan o programa sometido a su autorización, de acuerdo con su naturaleza, objetivos, características, distribución espacial de obras y/o actividades principales, de servicios y asociadas bajo el estándar de la mejor evidencia científica disponible y a la luz de los principios de precaución, prevención, no regresión e in dubio pro aqua. 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,

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 28 de 51

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

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

JACP



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

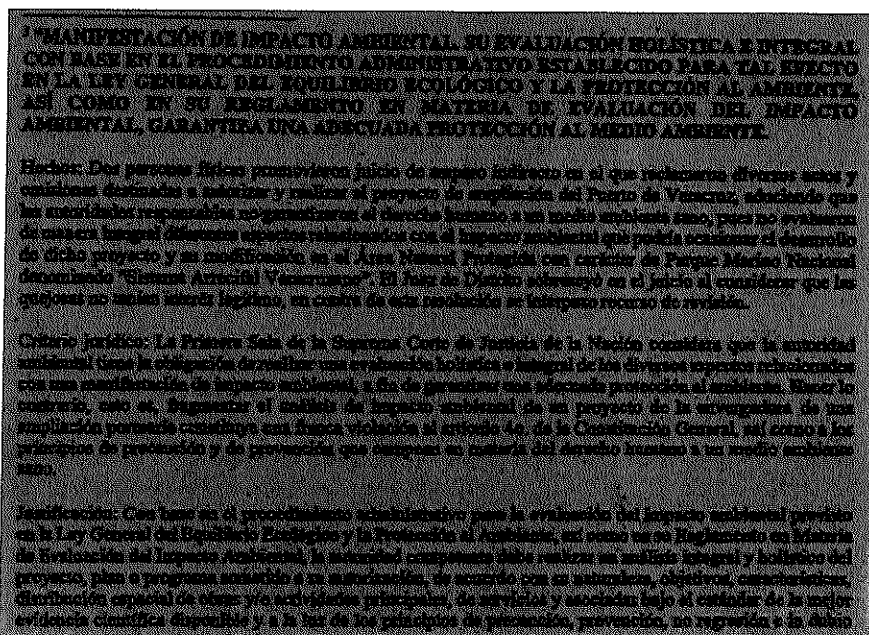
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia 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"



Por cuanto hace al desahogo que realizó el promovente del proyecto a la prevención que se le formuló, conforme a lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, en relación con el

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 29 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

0001838

diverso 22 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia Ambiental de Evaluación del Impacto Ambiental cumple con el principio de prevención y precautorio.

El proyecto denominado "CASA CHUBAS PLAYA", se desarrollará en una zona urbanizada donde se aprecian viviendas de segunda residencia, unifamiliares, comercios varios, vialidades, entre otros.

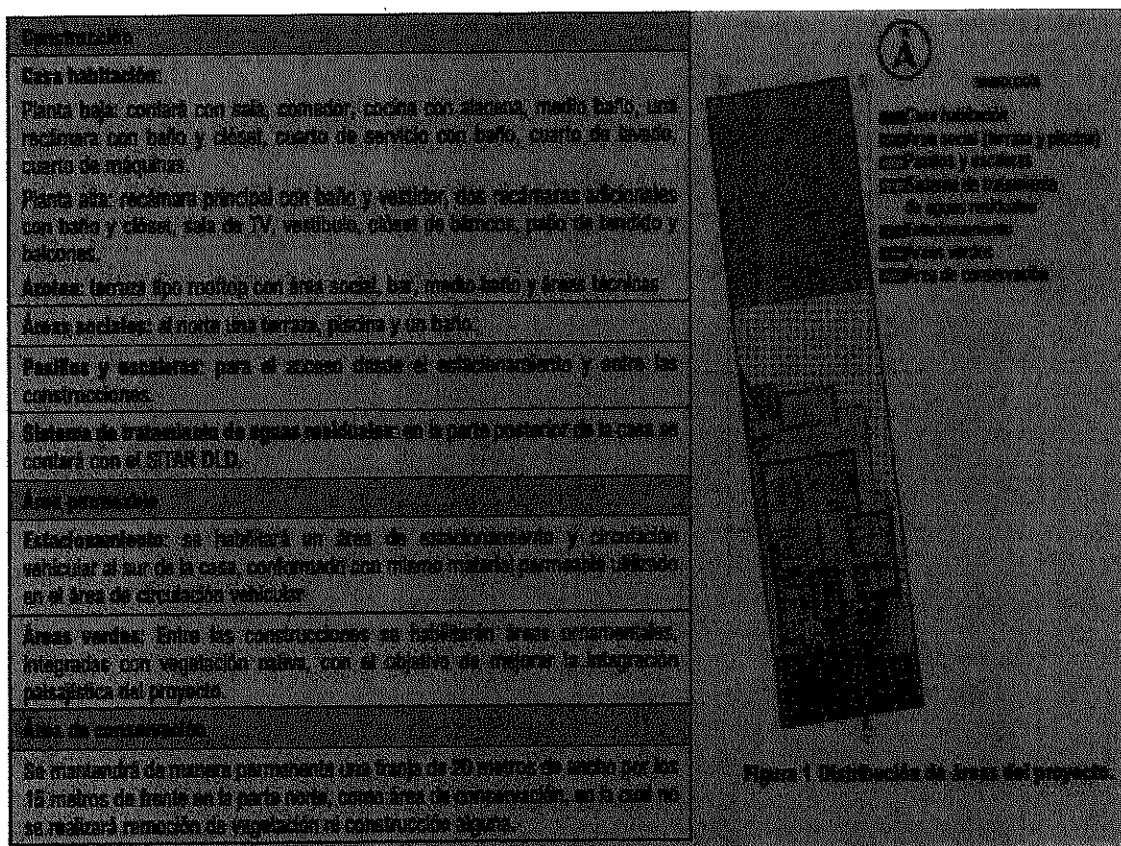


Figura 1. Distribución de las áreas del proyecto.

Huella de construcción:

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 30 de 51

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

JACP



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/ 0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

El proyecto prioriza medidas preventivas orientadas a reducir la vulnerabilidad ambiental del ecosistema costero y del acuífero, así como a mantener la funcionalidad del sistema playa-duna. En este sentido, la edificación se plantea con tipo de construcción sobre pilotes, lo que favorece la infiltración, disminuye la compactación del suelo arenoso y permite el movimiento natural de sedimentos y el paso de fauna, además de contribuir a la resiliencia del predio ante eventos hidrometeorológicos; asimismo, la implantación arquitectónica se realiza tierra adentro dentro del predio, evitando la ocupación de la duna y sin generar obras sobre playa o ZOFEMAT, en congruencia con los criterios que restringen la construcción en dunas incipientes o de alto valor ecológico y que recomiendan sistemas piloteados que no bloqueen procesos naturales.

El proyecto contempla una distribución funcional típica de vivienda:

La altura máxima aproximada es de 9.3 m, compatible con la tipología urbana costera del entorno inmediato.

Se contempla la instalación de un sistema de climatización compuesto por equipos tipo minisplit inverter, distribuidos de la siguiente manera: un equipo en cada recámara y un equipo adicional en el área de sala-comedor. Estos equipos serán de tecnología inverter de alta eficiencia energética, lo que permite una regulación automática de la velocidad del compresor y, por ende, una reducción significativa en el consumo eléctrico respecto a sistemas convencionales.

El diseño arquitectónico del proyecto incorpora criterios bioclimáticos propios de la región costera, tales como orientación adecuada de vanos, ventilación cruzada, protección solar en fachadas y aprovechamiento de iluminación natural, lo cual reduce la ganancia térmica interior y disminuye la necesidad de climatización mecánica continua. En consecuencia, el uso de los equipos de aire acondicionado será complementario y no permanente, empleándose únicamente en condiciones de ocupación y cuando las condiciones climáticas lo requieran.

La incorporación de equipos inverter, junto con el diseño pasivo de la vivienda y la integración prevista de paneles solares para cubrir al menos el 10% del consumo energético estimado, permite al proyecto cumplir con los criterios de eficiencia energética establecidos en el POETY para desarrollos en zona costera.

El proyecto incluye un sistema particular de tratamiento de aguas residuales mediante modelo SITAR DLD con estación cloradora, evitando descargas directas sin tratamiento al subsuelo altamente permeable. Adicionalmente, el diseño incorpora medidas para la reducción del consumo de agua, tales como dispositivos ahorradores en muebles sanitarios y grifería y un esquema de operación de piscina con recirculación, así como la conservación de superficies libres que favorecen la infiltración pluvial; se establece como criterio del proyecto mantener aproximadamente 30% del predio como área de conservación/permeable, priorizando la permanencia de vegetación nativa en mejor estado dentro del predio, lo cual contribuye también a reducir la fragmentación de hábitat a escala local.

Para cumplir con los criterios de protección del sistema playa-duna y los lineamientos precautorios por considerarse la playa como zona potencial de anidación de tortugas marinas, el proyecto integra criterios de diseño y operación para controlar iluminación y perturbación nocturna: la iluminación exterior se orientará hacia el interior del predio, con luminarias de baja

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 31 de 51

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

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



2026
año de
**Margarita
Maza**

JACP
Luo



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Intensidad y tonalidad cálida, evitando emisión o reflejo hacia la playa, y se restringirá el tránsito vehicular recreativo en la franja de playa; adicionalmente, se mantendrán accesos y pasos definidos sin bloquear el acceso público a la playa y a la ZOFEMAT, cumpliendo con los criterios de mantener entradas y pasos libres en infraestructura residencial costera.

En materia de energía, el proyecto se alinea con los criterios de optimización del consumo mediante el impulso de un diseño que favorezca ventilación e iluminación natural y contempla un programa de energías limpias para abastecer al menos una fracción del consumo, considerando como referencia la incorporación de paneles solares para aproximadamente 10% del consumo energético estimado, en congruencia con el criterio aplicable para desarrollos que requieran suministro eléctrico.

Propuesta de delimitación del predio

El objetivo de realizar el cercado de la propiedad es evitar invasiones, prevenir la disposición inadecuada de residuos sólidos, así como la quema de vegetación del sitio y mantener seguridad en la propiedad. La delimitación se realizará en el perímetro del predio que sea necesario. Se colocarán postes de concreto de 2.00 m de alto, a cada 2.50 m. entre ellos y colocando 3 trabes horizontales de concreto; este cercado tiene la intención de permitir el crecimiento de la vegetación del lugar, así como el libre paso de la fauna existente.

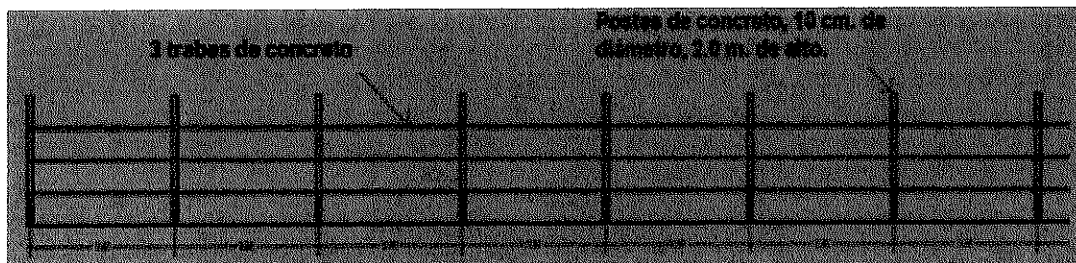


Figura 2. Detalle de cercado del predio.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 32 de 51

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

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

JACP



2026
año de
Margarita
Maza



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

COORDENADAS UTM 10M		
VERTICE	X	Y
1	207107.5143	2352831.5403
2	207104.1002	2352830.7702
3	207103.1005	2352830.3130
4	207125.3086	2352808.2089
5	207124.1782	2352818.8653
6	207123.2009	2352818.7350
7	207121.0055	2352826.5071
8	207110.5172	2352828.1490
9	207110.1427	2352830.1042
10	207105.4362	2352831.1336
11	207104.1707	2352830.7304
12	207101.0453	2352837.9263
13	207101.0032	2352836.9715
14	207107.0072	2352831.1151
15	207107.0076	2352831.0717
16	207107.0047	2352830.1676
17	207107.7953	2352830.1242
18	207107.8268	2352830.0074
1	207107.2483	2352830.5483

Tabla 3. Coordenadas de la huella de construcción.

Áreas de conservación

El presente proyecto destinará una superficie total de 300.20 m² como área de conservación. Es por ello que, previo al inicio de actividades de construcción se realizara la delimitación, marcaje y establecimiento de letreros en estas secciones, con el principal objetivo de evitar su daño.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 33 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

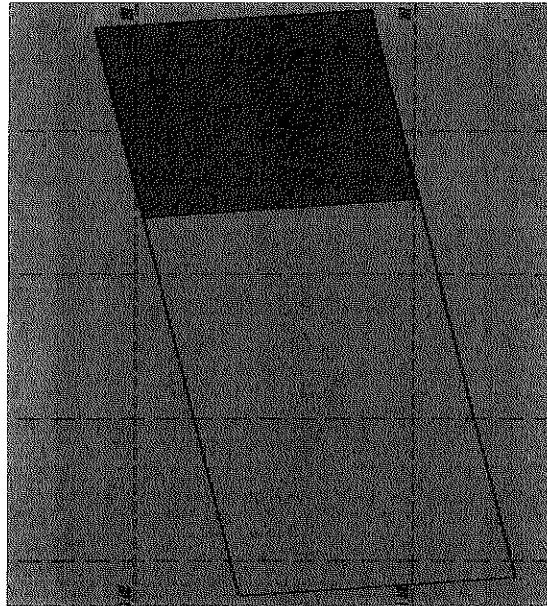


Figura 3. Superficie del área de conservación

CONSERVACIÓN		
VERTICE	COORDENADAS UTM 16N	
	X	Y
1	207107.6556	2352867.7320
2	207102.7776	2352865.7461
3	207105.4237	2352865.9219
4	207120.3017	2352867.9078
5	207107.6556	2352867.7320

Tabla 4. Coordenadas del área de

conservación.

SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

El promovente señalo en la MIA-P. lo siguiente:

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 34 de 51

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

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

"Para el cálculo del caudal de aguas residuales domésticas se consideró una ocupación de diseño de 8 a 10 personas (4 recámaras, vivienda de segunda residencia), y un consumo unitario de 150 a 200 L/persona/día. Con ello, el consumo diario de agua se estima entre 1.2 y 2.0 m³/día, y considerando que aproximadamente 80% del consumo se convierte en aguas residuales, el caudal de aguas residuales domésticas a tratar mediante el sistema de tratamiento se estima entre 1.0 y 1.6 m³/día.

Adicionalmente, la piscina proyectada (3.0 m × 5.5 m con profundidad promedio de 1.5 m) presenta un volumen aproximado de 24.75 m³; su vaciado total se realizará únicamente por mantenimiento mayor con una frecuencia estimada de 1 a 2 veces por año, equivalente a 24.75–49.50 m³/año (0.07–0.14 m³/día como valor prorrateado referencial), sin constituir una descarga continua.

En cuanto al sistema de tratamiento de aguas residuales, se instalará un sistema SITAR DLD14®, que es un sistema de tratamiento de las aguas residuales domésticas, que, con base en sus procesos anaerobios y sedimentadores, permitirá tratar estas aguas para poder ser vertidas en zanjas de infiltración, las características son las siguientes:

- Capacidad de operar de manera autónoma.
- Se requiere de un espacio mínimo y no visible.
- Se requiere de una inversión mínima.
- Las aguas tratadas pueden ser depositadas en zanjas de infiltración.
- No genera lodos ni olores.
- Su principio de funcionamiento consiste en un tratamiento individual de agua residual a través, de la acción conjunta de la sedimentación de los desechos orgánicos y su digestión con bacterias anaerobias especializadas (BIODLD)."

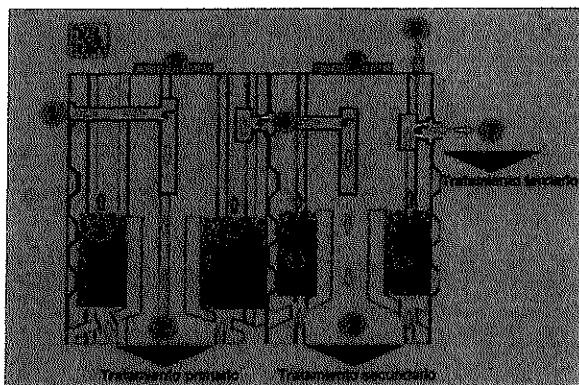


Figura 4.- Proceso de funcionamiento del SITAR DLD14.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 35 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

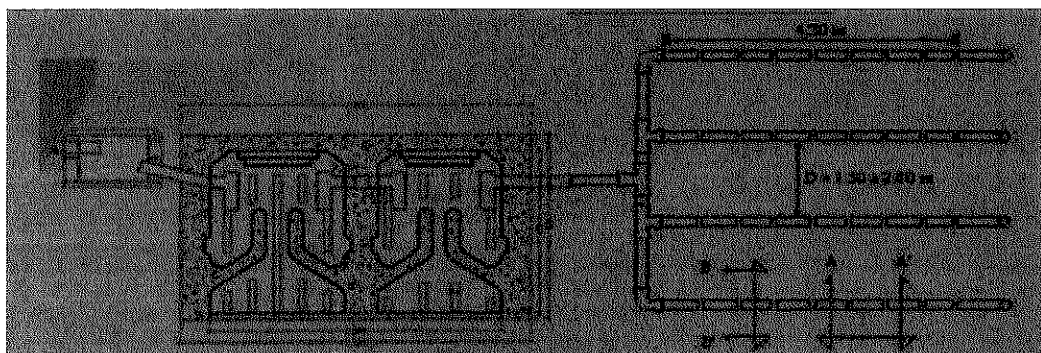


Figura 5.- Componentes técnicos del sistema de tratamiento propuesto.

Registro receptor del agua residual

Utilizará el último registro de salida de su proyecto, el cual se localiza de manera previa al sistema, teniendo así la función de recolectar el agua residual de sus descargas para que esta ingrese al sistema de tratamiento. Las dimensiones son las siguientes: largo de 0.50 m, ancho de 0.50 m y profundidad de 1.7 m.

El segundo registro es opcional. La entrada al primer registro previo al SITAR DLD14 debe encontrarse 15 cm por arriba de su salida, la cual se interconecta con el primer módulo del mismo. Así mismo, la entrada de interconexión entre el primer registro y sistema debe encontrarse por lo menos 15 cm por arriba de la salida del sistema hacia las zanjas de infiltración.

Zanjas de infiltración.

La zanja de infiltración recibe directamente el efluente de la planta de tratamiento y está conformada por una serie de tuberías, que estarán colocadas en unas zanjas de 25 cm. de ancho (dimensión mínima recomendada) a 60 cm. de profundidad, y con un espaciamiento entre cada una de 1.50 m.

La construcción de la zanja de infiltración contará con los siguientes materiales: Grava o piedras trituradas de granulometría variable (entre 20 y 50 mm.), tubería de 100 mm. de diámetro con perforaciones y una cubierta impermeable de polietileno. Las tuberías serán instaladas sin juntar con las aberturas de 0.05 m.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 36 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

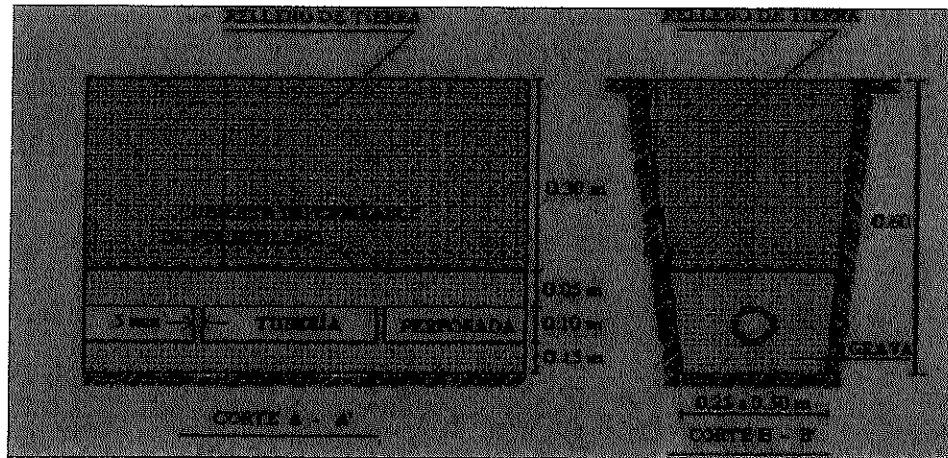


Figura 6.- Detalle de las zanjas de infiltración propuestas.

Para evitar obstrucciones, se recubrirán las juntas en la parte superior con una nueva capa de grava o piedras trituradas de manera que cubra los tubos y deje una capa de 50 mm. de espesor mínimo por encima del borde superior de la tubería. Posteriormente se colocará la cubierta impermeable de polietileno, cuya función será mantener el lecho de grava libre de partículas de tierra y finalmente, cubrir la zanja con una capa de tierra compactada de 0.30 m. de espesor mínimo para aislar la zanja.

Las especificaciones técnicas de las zanjas fueron tomadas de la información descrita en la Norma Oficial Mexicana **NOM-006-CONAGUA-1997** en concordancia con la **NOM-001-SEMARNAT-2021**. El efluente del sistema de tratamiento de aguas residuales cumplirá con los límites máximos permisibles de la **NOM-001-SEMARNAT-2021**.

Operación, mantenimiento y manejo de lodos

Para garantizar el funcionamiento eficiente y continuo del sistema SITAR DLD14®, se implementará un programa de mantenimiento preventivo y correctivo, conforme al manual del fabricante, que incluirá la revisión periódica de los componentes estructurales, hidráulicos, el sistema de ventilación y el sistema de cloración.

Derivado del proceso de tratamiento se generarán lodos estabilizados, los cuales son considerados residuos de manejo especial, clasificados como RME-05 "Lodos provenientes del tratamiento de aguas residuales", conforme a la normatividad estatal aplicable. Dichos lodos serán retirados de manera periódica, conforme a la recomendación del proveedor o cuando el volumen acumulado lo requiera, y serán recolectados, transportados y dispuestos por una empresa autorizada, en un sitio autorizado por la autoridad competente.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26
"CASA CHUBAS PLAYA"
Página 37 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
43



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-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Consideraciones ambientales

Con la correcta instalación, operación y mantenimiento del sistema SITAR DLD14® con cloración, el proyecto garantiza que las aguas residuales sanitarias no representarán un riesgo para el suelo, el acuífero ni los ecosistemas costeros adyacentes, contribuyendo al cumplimiento de la normatividad ambiental aplicable y a la protección de los recursos hídricos de la región.

PISCINA

La piscina del proyecto estará conectada a la red hidráulica interna de la vivienda. El llenado inicial se realizará una sola vez al inicio de la etapa de operación, mediante el servicio de una empresa autorizada, que suministrará el agua a través de vehículos tipo pipa, evitando así una extracción inicial significativa del acuífero local.

La piscina contará con un sistema de recirculación y filtrado continuo, por lo que el agua no será descargada de manera ordinaria. El mantenimiento implicará únicamente reposiciones parciales por evaporación, estimadas en aproximadamente un 5% mensual del volumen total.

El vaciado total de la piscina se realizará únicamente de manera eventual para mantenimiento mayor o limpieza profunda, estimándose una frecuencia aproximada de una a dos veces por año. En caso de realizarse, el agua será previamente descolorada y conducida de manera controlada hacia áreas de infiltración dentro del propio predio, evitando escurrimientos hacia la vía pública, la ZOFEMAT o el cuerpo marino.

Esta operación no representa una descarga continua ni permanente, y se realizará conforme a las buenas prácticas de manejo para evitar afectaciones al suelo o al acuífero, en congruencia con los criterios de protección del sistema playa-duna y de minimización de vulnerabilidad del acuífero establecidos en el POETY.

El abastecimiento de agua para este relleno periódico se realizará mediante pipas de agua de empresas autorizadas. El uso del agua será exclusivamente recreativo, destinado al disfrute de los habitantes de la vivienda y sus visitantes.

La piscina contará con un punto de desagüe conectado a la red sanitaria interna del proyecto, de tal forma que, en caso de requerirse un vaciado parcial o total por mantenimiento extraordinario, el agua será conducida al sistema individual de tratamiento de aguas residuales descrito previamente, evitando descargas directas al subsuelo, a la playa o a cuerpos de agua cercanos, y previniendo cualquier afectación a la calidad del recurso hídrico.

Actividades de mantenimiento de la piscina

Se implementará un programa de mantenimiento permanente de la piscina, el cual incluirá, al menos, las siguientes actividades:

- Limpieza periódica de los filtros, al menos de manera semanal, para evitar su saturación y asegurar el correcto funcionamiento del sistema.
- Limpieza del fondo y paredes de la piscina mediante equipo tipo limpiafondos.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 38 de 51

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

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
500



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

- Aplicación de productos autorizados para la desinfección del agua, tales como pastillas de cloro, conforme a las especificaciones del proveedor y a las buenas prácticas de mantenimiento.
- Control y monitoreo del pH y de otros parámetros básicos de calidad del agua, con el fin de prevenir desequilibrios que puedan afectar la salud de los usuarios o el desempeño del sistema.
- Limpieza superficial del agua, retirando hojas, insectos y otros materiales arrastrados por el viento.

PROGRAMA DE TRABAJO

El proyecto de construcción se realizará en 1 etapa, con una duración total de 5 años. Una vez finalizada la construcción de la vivienda se pondrá en operación. Se espera que la operación sea de manera permanente, para lo cual se le dará el mantenimiento correspondiente. Las actividades que componen estas etapas se presentan en el siguiente cronograma:

ETAPA	ACTIVIDAD	PERIODO (AÑOS)						P
		1	2	3	4	5		
PREP.	Señalización del área	x						
	Remoción vegetación	x						
CONSTRUCCIÓN	Excavaciones, nivelación y compactación	x	x	x	x	x		
	Obra civil	x	x	x	x	x		
	Implementación de sistema eléctrico y sanitario	x	x	x	x	x		
	Implementación del sistema hidráulico	x	x	x	x	x		
	Carpintería	x	x	x	x	x		
	Equipoamiento de baños y cocina	x	x	x	x	x		
	Acabados	x	x	x	x	x		
	Arreglo paisajístico			x	x	x		
O-M	Habitación							→
	Mantenimiento							→

ETAPA DE PREPARACIÓN DEL SITIO

La preparación del terreno consistirá en:

- **Delimitación del área de construcción y afectación.**

La primera actividad que será realizada en el sitio consiste en la delimitación y señalización de las áreas de construcción y de afectación temporal y permanente, esto será realizado con cintas y balizas de madera.

- **Rescate y reubicación de flora protegida.**

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 39 de 51

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

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Una vez delimitada el área de afectación, se procederá a realizar el rescate y reubicación de los individuos de las especies de flora catalogadas (*Coccothrinax readii*, *Thrinax radiata* y *Mammillaria gaumeri*) que se encuentren en el área de desmonte. La reubicación de los individuos de las especies se realizará dentro de las áreas de conservación del proyecto. Se anexa plano, donde se incluye las coordenadas de reubicación y de las áreas de rescate.

• Remoción de vegetación

Se realizará el retiro de la vegetación que consiste en hierbas y pequeños arbustos, así como algunos árboles que se encuentren directamente en el área de construcción. Se delimitarán las áreas de conservación para evitar afectaciones indirectas por las actividades de construcción.

Las técnicas a emplear para la realización de los trabajos serán las comúnmente utilizadas, se realizará de manera manual o con ayuda de maquinaria, acomodándose en montículos en diferentes áreas del predio según el avance del proyecto. El tipo de material por remover será hierbas, arbustos y algunos árboles, los cuales serán retirados del predio y trasladados al sitio de disposición final que establezca el Ayuntamiento Municipal.

Descripción de obras y actividades provisionales del proyecto

Se forjará un pequeño almacén de materiales de construcción y herramientas, además del resguardo de los trabajadores en los tiempos de descanso y alimentación. Será construido a base de madera y láminas de cartón petrolizadas y estará a cargo de un vigilante. Una vez finalizada la construcción, será desmontada, dejando limpio el terreno y el material será llevado a otro sitio para su posterior reutilización.

Durante la construcción, se podrá instalar una letrina portátil para el servicio de los trabajadores, para lo cual se contratará a una empresa autorizada para su mantenimiento permanente durante la etapa de construcción. Será sumamente importante, se instruya a los trabajadores y se vigile que no se realicen las necesidades fisiológicas al aire libre, dentro o fuera del área del proyecto.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

El programa general de trabajo para la construcción del proyecto de acuerdo al cronograma de actividades expuesto anteriormente se estima cubra un período de 5 años, el procedimiento constructivo es el que se utiliza de manera común en la labor de construcción de las viviendas en la zona.

La fase de construcción comprende las siguientes actividades:

• Obra civil.

- Excavación: se realizará una excavación en la arena para la colocación de los cimientos necesarios para la edificación de cada componente de la villa.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 40 de 51

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

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

0001838

- Trazo y nivelación: este proceso consiste en trazar sobre el terreno los espacios a construir y determinar los niveles de pisos y techos, de tal forma que se realizarán los depósitos o extracciones de material que sean necesarios para obtener los niveles deseados para la construcción de cada componente de la villa.
- Habilitado de acero: esto implica la fabricación de los elementos estructurales con varillas de acero de diversos diámetros y su colocación en los sitios correspondientes, para establecer la estructura que conformará los niveles de la villa.
- Losa de concreto: la losa se refiere al vaciado de concreto para la conformación del piso (firmes) y techos de cada uno de los espacios del proyecto antes mencionado.
- Colocación de muros de block: el levantamiento de las paredes de cada componente de la villa, se realizará después de haber establecido los diversos niveles que la conformarán, cerrando de esta forma la estructura de éstos, y procediendo al levantamiento de las paredes internas que conformarán las divisiones y áreas diseñadas para cada componente de la villa.
- Colado de trabes y castillos: el colado de trabes y castillos se refiere al vaciado de concreto en la estructura de acero previamente colocada, para así conformar los elementos que darán solidez a las áreas planeadas.
- Cadena de nivelación: esto se refiere a la colocación de esta cadena por encima de los muros, que forman parte de la estructura de cada componente de la villa, con el fin de que el techo se asiente de manera nivelada.
- Losa de vigueta y bovedilla: la colocación de viguetas y bovedillas darán forma a los techos de cada uno de los niveles de cada componente de la villa.
- Acabados en muros: los acabados de muros se realizarán de manera manual y según las especificaciones de textura que el diseño arquitectónico indique, de tal manera que los muros y las paredes, tanto internas como externas de cada componente de la villa, estén listas para su acabado final.
- Pisos y enlosado de baños y cocina: el enlosado se refiere a la colocación de las losetas de las paredes de los baños de la villa y cocina, y de los diversos tipos pisos en las demás áreas de la villa.
- Instalación de la infraestructura para el agua potable. Colocación de los muebles de los baños y de cocina, así como de las tuberías y accesorios de plomería necesarios para el suministro de agua y el drenaje de la cocina y baños. Se contará con sistema sanitario interior y conexión al sistema de tratamiento de acuerdo a las normas vigentes.
- Sistema de tratamiento de aguas residuales. Para el tratamiento de las aguas residuales que sean generadas por las actividades domésticas, se instalará un SITAR DLD14®, el cual es un sistema de tratamiento de las aguas residuales domésticas, que, con base en sus procesos anaerobios y sedimentadores, permitirá tratar estas aguas para poder ser vertidas en zanjas de infiltración.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 41 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
[Signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

• Electrificación. La red de la instalación eléctrica consistirá en la ubicación y cableado de las salidas de energía y alumbrado de todas las áreas de la villa. Se realizará la instalación de paneles solares para abastecer parte de la demanda energética de la casa o villa.

• Limpieza final La limpieza final es el proceso en el que se recolecta la basura generada en el proceso, así como también se lavan las nuevas instalaciones con el fin de entregar la obra de la manera más limpia posible. Se retirarán las obras instaladas de manera provisional.

• Arreglo paisajístico Una vez finalizada la construcción de la villa se procederá a la reforestación y restauración de las áreas verdes del predio que hayan sido afectadas de manera indirecta por el proyecto, esto se realizará con especies propias de la duna costera y del paisaje costero del estado.

Los materiales de construcción serán adquiridos de proveedores establecidos y autorizados por las entidades correspondientes. La empresa constructora se abstendrá de abrir nuevos bancos de material.

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

La etapa de operación se realizará de manera parcial, una vez finalizada al menos un cuarto con baño de la vivienda y pueda ser habitada; la operación de manera total una vez finalizada la construcción de todos los componentes de la vivienda.

Servicios asociados a la operación

El suministro de energía eléctrica para la operación de la piscina y del proyecto en general será proporcionado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), complementándose con el uso de paneles solares, lo cual contribuirá a la reducción del consumo de energía convencional.

El proyecto contará con áreas destinadas al almacenamiento temporal de residuos sólidos urbanos, los cuales serán separados y posteriormente recolectados y transportados por el servicio autorizado en la localidad, para su disposición final en el sitio que determine la autoridad municipal competente.

La vigilancia del cumplimiento de las medidas de mitigación y de las condicionantes dictadas en materia de impacto ambiental le corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales y a las autoridades sectoriales correspondientes.

Considerando las condiciones de humedad del sitio donde se ubica el proyecto, es conveniente llevar a cabo labores de mantenimiento y en su caso reparaciones, cuya periodicidad dependerá de la calidad de los materiales empleados en la construcción, la intensidad de uso de la vivienda y el interés de sus habitantes por evitar el deterioro. Sin embargo, no es conveniente establecer de antemano un programa de mantenimiento, pues como se menciona rigen variables no susceptibles a dimensionar en este momento.

El mantenimiento ordinario será responsabilidad de los propietarios de la vivienda e incluirá, entre otras acciones, las siguientes:

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 42 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

- Pintura periódica de muros y elementos de herrería expuestos al ambiente marino.
- Limpieza, reparación o sustitución de recubrimientos que presenten deterioro.
- Impermeabilización de techos y azoteas.
- Revisión, ajuste y engrase de herrajes, cerraduras y elementos metálicos.
- Limpieza y conservación de áreas exteriores y recreativas.
- Revisión y mantenimiento de tuberías hidráulicas y sanitarias.
- Mantenimiento de instalaciones eléctricas, luminarias y equipos de bombeo.
- Mantenimiento rutinario de la piscina, conforme al programa específico descrito previamente.

En el caso del sistema individual de tratamiento de aguas residuales (DLD 14), así como de las instalaciones hidráulicas y eléctricas asociadas, el mantenimiento se realizará conforme a la periodicidad y procedimientos establecidos por el proveedor, con el objetivo de garantizar su correcto funcionamiento, la eficiencia del tratamiento y el cumplimiento de la normatividad ambiental aplicable.

Asimismo, las áreas verdes y la zona de conservación de la vegetación costera recibirán labores de mantenimiento que incluirán, cuando sea necesario, riego de apoyo, reposición de plantas, control de maleza y retiro de residuos, con el fin de asegurar la supervivencia de la vegetación nativa y la conservación de sus funciones ecológicas.

El programa de mantenimiento del sistema de tratamiento de aguas residuales forma parte integral de las medidas de prevención y mitigación ambiental del proyecto y se presenta en el apartado correspondiente del presente estudio.

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

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 43 de 51

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



2026
año de
**Margarita
Maza**

JACP
6
Quo



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

0001838

ETAPA DE GENERACIÓN	ESTADO	TIPO	PROCESO	RIESGO	MANEJO
PREPARACIÓN DEL SITIO	Sólido	Orgánico: vegetación	Limpieza preliminar	No peligroso	Sitio de disposición final municipal autorizado.
CONSTRUCCIÓN	Sólido	Inorgánico: Empaques	Proceso de construcción	No peligroso	Sitio de disposición final municipal autorizado.
	Sólido	Inorgánico: Residuos de construcción	Proceso de construcción	No peligroso	Reutilización en otras obras.
	Sólido	Orgánico: desechos de alimentos	Consumo humano.	No peligroso	Sitio de disposición final municipal autorizado.
	Líquido	Aguas residuales	Servicios sanitarios	No peligroso	Letrinas portátiles / SITAR.
OPERACIÓN	Sólido	Residuos orgánicos e inorgánicos	Todas las áreas de la vivienda	No peligroso	Sitio de disposición final municipal autorizado.
	Líquido	Aguas residuales	Baños y cocinas	No peligroso	Sistema de tratamiento SITAR DI.D1409

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

SEGUNDO. - La presente autorización del **proyecto**, tendrá una vigencia de **60 meses (05 años)** para llevar a cabo las actividades de construcción de las obras citadas para la primera etapa, tal como se manifestó en la MIA-P, contados a partir del día siguiente en que le sea notificado el presente resolutivo y **20 años de operación**. La vigencia del **proyecto** para las siguientes etapas podrá ser renovada a solicitud del **promoviente**, previa acreditación de haber cumplido satisfactoriamente con todos los términos y condicionantes del presente resolutivo, así como de las medidas de prevención, mitigación y/o compensaciones establecidas por la **promoviente** en la MIA-P.

TERCERO.- La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura que no esté listada en el término **primero** del presente oficio, sin embargo, en el momento que el **promoviente** decida llevar a cabo cualquier actividad, diferente a la autorizada, por sí o por terceros, directa o indirectamente vinculados al **proyecto**, deberá solicitar a esta Oficina de Representación la definición de competencia y modalidad de evaluación del impacto ambiental para cada una de las obras y actividades que pretenda desarrollar. La solicitud contendrá un resumen general de los "subproyectos", con su ubicación exacta y condiciones ambientales presentes al momento de su solicitud. Posterior a ello y de ser el caso, deberá presentar a esta Oficina de Representación para su evaluación, la MIA-P respectiva.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 44 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
2020



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

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

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

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

CONDICIONANTES:

I.- GENERALES:

La **C. DAMARIS DE JESÚS ESPADAS PECH**, deberá:

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 45 de 51

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

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
11/10



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

1 Cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención, control, mitigación y restauración propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular del proyecto "**CASA CHUBAS PLAYA**", así como de las condicionantes establecidas en la presente resolución, la **C. DAMARIS DE JESÚS ESPADAS PECH**, será el responsable de que la calidad de la información presentada en los reportes e informes permita a la autoridad correspondiente evaluar y en su caso certificar el cumplimiento de las condicionantes.

2 Queda estrictamente prohibido:

- Utilizar una superficie mayor a 900.00 m² que es la superficie total del predio durante toda la vida útil del proyecto.
- Utilizar una superficie mayor a 331.56 m² (36.84%) para el desplante y construcción de la vivienda, durante toda la vida útil del proyecto.
- Utilizar con otros fines la superficie de 300.20 m² (33.36%) destinado como Áreas de Conservación, durante toda la vida útil del proyecto.
- Introducir especies exóticas en el área del proyecto.
- Realizar actividades ajenas a lo puesto en el resolutivo.
- Verter aguas negras o cualquier tipo de aguas residuales en cuerpos de agua y/o al manto freático.
- Realizar excavaciones que expongan el manto freático.
- Establecer cercos o bardas que puedan evitar la libre dispersión de la fauna.
- Usar letrinas o pozos sépticos en la etapa de operación del proyecto.
- La disposición al aire libre de basura de cualquier clase.
- Depositar material de construcción en el área de influencia del proyecto.
- Verter hidrocarburos en el suelo y en cuerpos de agua, en todas las etapas del proyecto.
- Quemar vegetación o utilizar herbicidas durante cualquier etapa del proyecto.
- Iluminar directo a la playa durante la temporada de anidación de tortugas marinas.
- No realizar actividades dentro de la ZOFEMAT sin contar con la Concesión.
- Que el personal que intervenga en la ejecución del proyecto capture, persiga, cace y/o trafique con las especies de flora y fauna silvestres que habitan en el área de influencia del proyecto y demás especies y subespecies terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas, raras y sujetas a protección especial establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.

II- CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN

La **C. DAMARIS DE JESÚS ESPADAS PECH**, deberá:

- 1 Colocar una manta que sea visible con el número de autorización y la bitácora del proyecto autorizado durante toda la etapa de construcción y operación.
- 2 Cumplir, previo a la realización de la construcción de la línea y obras descritas en la MIA-P con toda la normativa tanto Estatal como Municipal aplicable al caso, para el viable desarrollo urbanístico del mismo.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 46 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

0001838

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

- 3 Cumplir, previo a la realización de la construcción de las obras descritas en la MIA-P con todas las normativas tanto Estatal como Municipal aplicable al caso, para el viable desarrollo urbanístico del mismo, **DEBIENDO EN UN TÉRMINO DE 90 DÍAS NATURALES (previa entrega del presente resolutivo) PRESENTAR ANTE ESTA SECRETARÍA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ACTUALIZADA Y EMITIDA POR EL H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL.**
- 4 Señalizar y delimitar físicamente (mediante cintas, cuerdas, etc.), 15 días previos al inicio de las actividades de construcción, las áreas de conservación del proyecto a fin de que no sean afectadas, presentando evidencia fotográfica de que esta acción ha sido llevada a cabo. Al momento de dar aviso de conclusión de las obras, se podrá retirar la infraestructura que se utilizó para su delimitación.
- 5 Elaborar y presentar a esta Oficina de Representación y a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, en un plazo de 30 días naturales contados a partir de la recepción del presente oficio, un Programa General Calendarizado para dar cumplimiento a los términos y condicionantes en él contenidos.
- 6 Previo al inicio de alguna actividad, cumplir con todas las disposiciones Federales, Estatales y Municipales que le competan al proyecto.
- 7 Presentar un tratamiento alternativo en caso de que la operación del sistema de tratamiento de agua residual no desempeñe su función, para lo cual deberá restablecer las condiciones originales del sitio de ubicación del mismo.
- 8 Por otra parte, como la presente autorización es emitida a favor del promovente, este tendrá la obligación de recomendar y utilizar un **SISTEMA DE BIOELECTRO DEPURACIÓN (BIOELECTROREDUCTOR: sistema de tratamiento de aguas residuales por oxidación anaerobia)**, que cumpla con las normas vigentes: NOM001-SEMARNAT-2021, NOM-006- CO-NAGUA-1997 y PROY-NOM-006- CONAGUA-2022, reemplazando el propuesto en su proyecto.
- 9 Toda vez que la presente autorización es emitida a favor de la promovente, se advierte que el mismo tendrá la obligación del cuidado, conservación y mantenimiento de la vegetación de las áreas de conservación al interior del predio. Asimismo, se deberá favorecer como primera alternativa el control biológico de plagas y el uso de insumos orgánicos, y en todas las etapas del proyecto (construcción, operación y mantenimiento), únicamente se permite el uso de agroquímicos autorizados por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST).
- 10 Con fundamento en lo establecido en los Artículos 35 penúltimo párrafo y 83 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 51 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y dado que en el Sistema Ambiental del proyecto se detectó la presencia de especies en alguna categoría de riesgo, conforme a la NOM-059-SEMARNAT-2010; el promovente deberá presentar a esta Dependencia un **estudio técnico-económico debidamente justificado** y la propuesta de un **instrumento de garantía** con el cual respalde el cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación, además de incluir los programas pertinentes, así como el cumplimiento de los Términos y Condicionantes, desglosando los costos de maquinaria, equipo, insumos, materiales, mano de obra, supervisión, informes, así como el valor de la reparación de los daños que pudieran ocasionarse por el incumplimiento de los mismos, entre otros que considere necesario la promovente, durante la etapa de construcción del proyecto.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 47 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
5
Año



Gobierno de
México

Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

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

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

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

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

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

III.- ABANDONO DEL SITIO

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

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 48 de 51

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

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP
[Signature]



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

NOVENO. - La **C. DAMARIS DE JESÚS ESPADAS PECH** deberá avisar a la Secretaría del inicio y la conclusión del proyecto, conforme a lo establecido en el **Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**. Para lo cual comunicará por escrito a la PROFEPA en el Estado, la fecha de inicio de las actividades autorizadas, así como la fecha de terminación de dichas actividades, enviando copia a esta Oficina de Representación.

DÉCIMO PRIMERO. - La presente resolución a favor de la **C. DAMARIS DE JESÚS ESPADAS PECH**, relativa al proyecto "**CASA CHUBAS PLAYA**" es personal. En caso de pretender transferir los derechos y obligaciones contenidas en este documento, de acuerdo con lo establecido en el **Artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, la **C. DAMARIS DE JESÚS ESPADAS PECH**, deberá notificarlo por escrito a esta Oficina de Representación, quien determinará lo procedente y, en su caso acordará la transferencia. Es conveniente señalar que la transferencia de los derechos de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior se acordará única y exclusivamente, en el caso de que la persona interesada en desarrollar el proyecto ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse, apegarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a para la realización del proyecto.

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

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

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

DÉCIMO QUINTO. - La **C. DAMARIS DE JESÚS ESPADAS PECH**, deberá mantener en el sitio del proyecto copias respectivas de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular, de los planos del proyecto, así como de las autorizaciones que esta Oficina de Representación emita, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 49 de 51

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



2026
año de
Margarita
Maza

JACP



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Asimismo, para la autorización de futuros proyectos de la **C. DAMARIS DE JESÚS ESPADAS PECH**, en el **Municipio de PROGRESO**, deberá hacer referencia a esta resolución, con el objeto de que se consideren los impactos sinérgicos y/o acumulativos que se pudieran presentar.

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

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

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

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

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

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 50 de 51

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



JACP
5
11/10



Gobierno de
México

Medio Ambiente

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán

Unidad de Gestión Ambiental

Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental

Oficio No. 726.4/UGA-1008/

0001838

Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

VIGÉSIMO PRIMERO. - Notifíquese el presente resolutivo a la **C. DAMARIS DE JESÚS ESPADAS PECH**, promovente del proyecto denominado **"CASA CHUBAS PLAYA"** por alguno de los medios previstos en los **Artículos 35, 36 y demás relativo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.**

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

ATENTAMENTE OFICINA DE REPRESENTACIÓN

LIC. GUILLERMO H. PORRAS QUEVEDO

TITULAR DE LA OFICINA DE REPRESENTACIÓN EN YUCATÁN

C.C.E.P.- pablo.brauer@semarnat.gob.mx DR. 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. ERIK RIHANI GONZALEZ- PRESIDENTE MUNICIPAL DE PROGRESO, YUCATÁN-

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

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

C.C.P.- MINUTARIO Y ARCHIVO.

NO. BITÁCORA: 31/MP-0051/02/26

CLAVE DEL PROYECTO: 31YU2026TD017

Bitácora: 31/MP-0051/02/26

"CASA CHUBAS PLAYA"

Página 51 de 51

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

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



2026
año de
**Margarita
Maza**

JACP