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-1253/ 0002432
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Mérida, Yucatán a, 29 OCT. 2026

C. ELOISA MARICELA PATRON ORTIZ
[redacted]

AUTORIZADO PARA OÍR NOTIFICACIONES
C. WILDER JOSE COBA PECH
C. JAVIER ENRIQUE FLORES PECH
[redacted]

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

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

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los Artículos 28 y 30 de la **LGEEPA** antes invocados, la **C. ELOISA MARICELA PATRON ORTIZ** 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 **"CONDOMINIO KM 22 EN SAN BENITO DZEMUL"**, consistente en la **construcción de un edificio de cinco niveles para departamentos de uso habitacional, con áreas comunes, amenidades, áreas de recreación, área libre, áreas verdes, estacionamiento, servicio de vigilancia, sobre una superficie de 800 m² en la Carretera Estatal 27 Costera km 22.5 con números de tablajes;**

2026 año de Margarita Maza

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

SMG/JACP/ism



Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán
Unidad de Gestión Ambiental
Departamento de Impacto y Riesgo Ambiental
0002432

Oficio No. 726.4/UGA-1253/
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

0101327 y 0101328 aproximadamente a 55 m del frente a la playa en San Benito en la localidad y Municipio de Dzemul, Yucatán.

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

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

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

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

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



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

SMG/JACP/ism

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

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

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

Cada oficina de representación tiene las atribuciones genéricas siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XXXV. **Otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, así como suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables y los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas de la Secretaría, en las materias siguientes:**

a. Uso, explotación y aprovechamiento de la zona federal marítimo terrestre, playas marítimas, terrenos ganados al mar o a cualquier otro depósito de aguas marítimas, en materia de solicitudes de permisos transitorios o de comercio ambulante y sus prórrogas;

b. Manifiestos y documentación de manejo de materiales y residuos peligrosos, con excepción de los generados por las Actividades del Sector Hidrocarburos;

c. Informes preventivos y **manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular**, avisos de no requerimiento y exenciones en materia de impacto ambiental, autorizaciones en materia de atmósfera, licencias de funcionamiento y licencias ambientales únicas, con excepción de aquellos informes, manifestaciones, autorizaciones y licencias que el presente reglamento atribuye a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental o que correspondan a la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector

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

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

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

particulares, con excepción de los solicitados para las obras y Actividades del Sector Hidrocarburos, de acuerdo con las disposiciones jurídicas aplicables;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XLIX. Contratar las obras, estudios y servicios relacionados con estas, que figuren en el presupuesto de la Oficina de Representación, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, con el apoyo de la Unidad de Administración y Finanzas, así como supervisar su ejecución;

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

L. Integrar y establecer, conforme a los lineamientos aplicables en la materia, los proyectos de conservación y mantenimiento de los inmuebles a su cargo, con el apoyo de la Unidad de Administración y Finanzas;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 **"CONDOMINIO KM 22 EN SAN BENITO DZEMUL"**, promovido por la **C. ELOISA MARICELA PATRON ORTIZ,** que para los efectos del presente resolutivo, serán identificados como el **proyecto** y el **promovente** respectivamente,

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



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

0002432

Oficio No. 726.4/UGA-1253/
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

RESULTANDO:

1. Que el **04 de marzo de 2026**, la 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 **"CONDOMINIO KM 22 EN SAN BENITO DZEMUL"**, para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de impacto ambiental, mismo que quedó registrado con la clave **31YU2026TD027**.

2. Que mediante escrito ingresado a esta Oficina de Representación el día **11 de marzo de 2026**, el promovente entregó el extracto del proyecto publicado.

3. Que el **18 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.

4. Que en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del Artículo 34 de la LGEEPA que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica y en acatamiento a lo que establece el Artículo 37 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de evaluación del impacto ambiental, el **05 de marzo de 2026**, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales publicó a través de la separata número **DGIRA/0010/26** 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 **26 de febrero al 04 de marzo de 2026** (incluye extemporáneos) dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la promovente para que esta Oficina de Representación, en uso de las atribuciones que le confiere el Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales diera inicio al procedimiento de evaluación de impacto ambiental del proyecto.

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 y XIII**, 35, párrafos primero, segundo y último, así como su fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 2, 3 fracciones IX, XIII y XVII, 4, 5 apartado **Q**, 12, 37, 38, 44, 45, primer párrafo y fracción II de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; e inciso c de la fracción XXXV del Artículo 42 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de marzo del 2025. La Oficina de Representación en el Estado de Yucatán procedió a evaluar el **proyecto** propuesto bajo lo establecido en la Norma Oficial Mexicana: **NOM-059-SEMARNAT-2010** que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas y las sujetas a protección especial; así como lo dispuesto en el Decreto 160/2014 por el que se formula y expide el **Programa de**



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

SMG/JACP/ism



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

Oficio No. 726.4/UGA-1253/ 000232
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

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

II Que el **17 de marzo de 2026** con notificación del **30 de marzo de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0313/000576** mediante el cual, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 33 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y al 25 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificándole a la **Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Yucatán** el ingreso del proyecto en comento.

III Que el **17 de marzo de 2026** con notificación del **19 de marzo de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0314/000577,** mediante el cual, en cumplimiento a los acuerdos derivados del oficio No. UCD/0602/009 emitido por la Unidad Coordinadora de Delegaciones de fecha 22 de junio de 2009, se le solicitó a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** informara si el predio donde se desarrollará el proyecto cuenta con algún procedimiento administrativo Instaurado.

IV Que el **17 de marzo de 2026** con notificación del **14 de abril de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0315/000578**, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 33 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 25 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental a la **Presidenta Municipal de Dzemul** el ingreso del proyecto en comento.

V Que a través del oficio **PFPA/37.1.3/0082-26** recibido en esta Oficina de Representación el día **20 de marzo de 2026**, en cumplimiento a los acuerdos derivados del oficio No. UCD/0602/009 emitido por la Unidad Coordinadora de



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

SMG/JACP/ism

Delegaciones de fecha 22 de junio de 2009, la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** indicando que no se encontró procedimiento administrativo vigente bajo el nombre del proyecto y/o dirección señalados.

VI Que a través del oficio **VI-1022-2026** recibido en esta Oficina de Representación el día **02 de septiembre de 2026**, la **Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Yucatán** manifestó que el proyecto se encuentra ubicado en las Unidades de Gestión Ambiental **UGA DZE01-BAR_C3-R**, por lo que cuenta con un uso compatible conforme a lo que establece el Programa del Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY), indicando que deberá realizarse el estudio de capacidad de carga y apegarse a los resultados del mismo.

VII Que mediante escrito de fecha **12 de mayo de 2026** con notificación vía correo electrónico del **13 de mayo de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el oficio **No. 726.4/UGA-0655/001133** solicitando a la promovente **información adicional** sobre el proyecto, misma que fuera presentada por la promovente ante esta Oficina de Representación con fecha del **29 de julio de 2026**; y, que, **tras realizar una evaluación holística e integral, nos referiremos a, por economía procesal, los puntos que de acuerdo a lo presentado en respuesta a la solicitud de información adicional hecha por esta Dependencia, se considera que el promovente NO CUMPLIÓ con la información solicitada, siendo estos los puntos 3, 4, 11 y 17 de dicha prevención:**

3. De conformidad con lo establecido en el Artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que reconoce el derecho de toda persona a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, así como en el Artículo 32 Bis de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, corresponde a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) formular, conducir y evaluar la política nacional en materia de protección al ambiente y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

Asimismo, con fundamento en los Artículos 28, 30, 34 y 35 Bis de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), así como en relación con los Artículos 12, 17, 22 y 44 Fracción III de su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Secretaría cuenta con facultades para evaluar los impactos ambientales que pudieran generarse con motivo de la ejecución de obras o actividades, así como para establecer las medidas preventivas, de mitigación, compensación, preservación y demás condicionantes necesarias para garantizar la protección del equilibrio ecológico, la conservación de los ecosistemas y la viabilidad ambiental de los proyectos sometidos a evaluación.

De igual forma, con fundamento en los principios de política ambiental previstos en el Artículo 15, Fracciones I, II, III, IV, V y VII de la LGEEPA, relativos a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, la prevención del deterioro ambiental, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la responsabilidad de prevenir, minimizar o reparar los daños ambientales, y considerando que en los ecosistemas de selva baja costera del norte del estado de Yucatán la fragmentación del hábitat constituye una de las principales causas de pérdida de biodiversidad, disminución de conectividad ecológica y alteración de los procesos ambientales naturales, esta Autoridad determina necesario establecer medidas de conservación ambiental que garanticen la permanencia de superficies funcionales de vegetación natural dentro del predio del proyecto.

En ese sentido, y como medida de prevención, mitigación y preservación ambiental necesaria para garantizar la viabilidad ambiental del proyecto, el promovente deberá destinar dentro del polígono total del predio un área de conservación (suelo y vegetación natural

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

sin afectación), la cual deberá cumplir, como mínimo, con las siguientes características:

- *Cubrir un porcentaje suficiente para garantizar la funcionalidad ecológica del sitio, el cual en ningún caso podrá ser menor al 30 % de la superficie total del predio;*
- *Estar conformada preferentemente en un bloque continuo, evitando la fragmentación del hábitat y favoreciendo la conectividad ecológica y el libre tránsito de fauna silvestre;*
- *Ubicarse fuera de zonas destinadas a infraestructura, vialidades, áreas recreativas, áreas de uso intensivo o cualquier otro componente asociado al desarrollo del proyecto;*
- *Ser delimitada y descrita claramente, indicando sus coordenadas geográficas y superficie total, tanto en planos georreferenciados como en formato digital editable (Excel, shapefile, KML, DWG);*
- *Permanecer libre de cualquier tipo de afectación, intervención o modificación durante todas las etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, operación, mantenimiento y abandono);*
- *Incluirse expresamente dentro de la tabla general de ocupación y distribución de superficies del proyecto, señalando claramente su porcentaje, superficie y georreferenciación correspondiente;*
- *Garantizar su funcionalidad ecológica, evitando cualquier actividad u obra que pudiera alterar sus condiciones naturales, incluyendo desmontes, rellenos, excavaciones, nivelaciones, compactación del suelo, introducción de infraestructura, iluminación artificial invasiva, jardinería ornamental, introducción de especies exóticas, tránsito vehicular o peatonal intensivo, cercados que impidan el libre tránsito de fauna silvestre o cualquier otra actividad que genere degradación, perturbación o fragmentación del hábitat.*

Dicha área tendrá el carácter de zona de preservación estricta, por lo que no podrá ser sustituida, reducida ni compensada mediante áreas verdes de carácter ornamental o funcional (tales como jardines, camellones o áreas recreativas). En consecuencia, las áreas verdes deberán considerarse de manera adicional, sin que formen parte del área de conservación requerida.

4. Con la finalidad de garantizar la integridad, permanencia y funcionalidad ecológica del área de conservación establecida, el promovente deberá definir e implementar, de manera detallada y técnicamente sustentada, los mecanismos mediante los cuales se asegurará que dicha superficie no será afectada durante ninguna de las etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, operación y abandono), así como las acciones específicas que permitirán mantener la conectividad ecológica y el libre tránsito de la fauna silvestre.

Para tal efecto, deberá:

- *Describir las medidas físicas, operativas y administrativas que se implementarán para evitar la intrusión, ocupación, remoción de vegetación, disposición de residuos, tránsito de maquinaria o cualquier otra actividad que pueda generar afectaciones dentro del área de conservación;*
- *Establecer estrategias que garanticen la conectividad funcional del hábitat, evitando la fragmentación y la interrupción de rutas de desplazamiento de fauna, incluyendo, en su caso, la incorporación de pasos de fauna, restricciones de cercado o el uso de elementos permeables que permitan el libre tránsito de especies;*
- *Determinar y justificar técnicamente el tipo de delimitación que será implementada para la protección del área de conservación, la cual deberá ser claramente visible, permanente y funcional, evitando el uso de barreras que impidan el*

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

desplazamiento de la fauna silvestre, tales como cercos totalmente cerrados o estructuras impermeables;
- *Precisar la ubicación, características y especificaciones de dicha delimitación, integrándola en planos georreferenciados del proyecto.*

Asimismo, el promovente deberá presentar un Programa de Monitoreo Ambiental del Área de Conservación, el cual deberá integrarse a la Manifestación de Impacto Ambiental y contener, como mínimo:

- *Objetivos claros orientados a evaluar la conservación de la cobertura vegetal, la integridad del hábitat y la presencia y actividad de fauna silvestre;*
- *Indicadores ecológicos medibles (por ejemplo, cobertura vegetal, regeneración natural, registros de fauna, evidencia de perturbación);*
- *Metodología de monitoreo debidamente sustentada (frecuencia, técnicas, sitios de muestreo, duración);*
- *Línea base de referencia y criterios para la evaluación de cambios;*
- *Medidas correctivas y de manejo en caso de detectarse afectaciones o tendencias negativas;*
- *Periodicidad de reportes y mecanismos de verificación.*

Lo anterior, con fundamento en los principios de prevención y preservación del equilibrio ecológico establecidos en la legislación ambiental aplicable, y con el objeto de asegurar que el área de conservación mantenga sus condiciones ecológicas y funcionales a lo largo del tiempo.

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

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

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

- *La profundidad máxima de las excavaciones asociadas a las construcciones proyectadas.*
- *La profundidad máxima de las excavaciones correspondientes a la piscina.*

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

17. Presentar la evaluación del Cálculo de Capacidad de Carga avalado y emitido por la Secretaría de Desarrollo Sustentable (SDS) para conocer el porcentaje máximo de área que puede ocupar su proyecto.

Por lo cual, derivado de los anteriores argumentos, esta Oficina de Representación analizó la viabilidad ambiental del proyecto en apego al Artículo 44 del REIA que obliga a esta Oficina de Representación a considerar, al evaluar las manifestaciones de impacto ambiental, los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse, en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de los elementos que los conforma, y no únicamente los recursos que fuesen objeto de o afectación, así como la utilización de los recursos naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, para lo cual derivado del análisis de lo presentado en la MIA-P y, **respecto a la información adicional presentada el día 29 de julio de 2026** se tiene lo siguiente:

Que, en cuanto a los puntos número 3 y 4 de la prevención que por economía procesal se tratarán en conjunto por hacer referencia al mismo tema y, en los cuales se solicita a la promovente designar al menos el 30% del total del predio como área de conservación, garantizando y demostrando la funcionalidad ecológica del sitio, así como su integridad y permanencia, la promovente responde lo siguiente:

"Dada las características del proyecto y dimensiones del predio, destinar el 30% de la superficie evaluada como área de conservación reduce la viabilidad económica así como dificulta el cumplimiento de servicios adicionales al habitacional que son clave para la habitabilidad del sitio y la capacidad de brindar una vivienda digna y adecuada como se estipula en el artículo 4to constitucional. Para ello, se propone como medida compensatoria, destinar el equivalente a la totalidad del área de conservación solicitada para el proyecto en un predio adicional; mismo que se anexa en KML y se muestra las coordenadas a continuación:"

Tabla 2. Cuadro de coordenadas del predio compensatorio para área de conservación.

V	X	Y
0	228911.4091	2343181.492
1	228941.4091	2343181.492
2	228941.4091	2343251.492
3	228911.4091	2343251.492
4	228911.4091	2343181.492



Figura 1. Mapa de ubicación del predio complementario para destinar área de conservación.

De acuerdo con la información y las coordenadas presentadas por la promovente, así como con el Marco Geoestadístico sobre el Límite municipal del INEGI, el polígono del proyecto se encuentra ubicado en el Municipio de Dzemul, sin embargo, el polígono de conservación propuesto se sitúa en el Municipio de Progreso, es decir, que el área designada para conservación no corresponde al mismo polígono en el que se pretende la implementación del proyecto, sino que se ubica en un predio completamente ajeno y en un municipio diferente.

Al respecto, la promovente menciona que dadas las características del proyecto se dificulta destinar el 30% de la superficie como área de conservación dentro del predio, por lo que propone el polígono de conservación en un predio adicional. De acuerdo con el Artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) que establece que *"Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda,...: V.- Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos"*; en este sentido, es importante mencionar que el objetivo de las áreas de conservación es generar corredores de vegetación que mantengan una conectividad ecológica para la biodiversidad que en el medio habita, ayudando a conservar los servicios ambientales que estos brindan, evitando la fragmentación del hábitat.

El sitio del proyecto se localiza en la zona costera lo que lo vuelve aún más vulnerable ante la presencia de eventos hidrometeorológicos, tales como lluvias, inundaciones y huracanes, así como la erosión de las playas; por lo que mantener un área de conservación reduce los riesgos y peligros a los que pudiera enfrentarse el proyecto, que por su naturaleza y ubicación al tratarse de un edificio de cinco niveles aun si no se encuentra en primera fila; ya que esta

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

2026 año de Margarita Maza

SMG/JACP/jsm

sirve no solo como barrera natural de protección, sino también para evitar la erosión del suelo y contribuir a la filtración natural hacia el manto freático.

Aunado a esto, la finalidad de las áreas de conservación, es que estas se mantengan sin ningún tipo de afectación o perturbación para preservar la biodiversidad que en esta habita, evitando la fragmentación del hábitat para a su vez cumplir con su función de corredor biológico y que puedan servir como zonas de refugio, alimentación, reproducción y/o de descanso para la fauna presente en el sistema ambiental.

El crecimiento desmedido de las zonas urbanas ha reducido considerablemente las áreas de vegetación de duna costera y vegetación nativa disponibles, reduciendo también los servicios ambientales que estas brindan, ya que no se trata únicamente de una cuestión estética, sino que estas medidas contribuyen a la conservación del equilibrio ecológico, no solo para la preservación de la flora, sino de la fauna local, nativa y migratoria, asegurando la continuidad de los procesos fisicoquímicos naturales esenciales para mantener un medio ambiente sano; además de contribuir a la restauración de los suelos, aportando nutrientes, reduciendo el riesgo de eutrofización y permitiendo la recarga del acuífero mediante la permeabilidad de los suelos; lo que en conjunto permite también reducir las temperaturas, mitigar los efectos de la emisión de gases de efecto invernadero y, los efectos del cambio climático.

Dado lo anterior, y que bajo la propuesta del promovente el área de conservación se encuentra no solo fuera del polígono, sino en otro municipio diferente al del proyecto y que no es posible garantizar y demostrar la funcionalidad de esta con referencia al proyecto, esta Secretaría determina que el proyecto NO ES AMBIENTALMENTE VIABLE bajo los términos propuestos.

Referente al punto 11 de la prevención en cual se solicitó al promovente presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos con el fin de determinar el nivel al que se encuentra el manto freático para evitar los posibles impactos que el proyecto pudiera generar, el promovente manifestó lo siguiente:

"La realización de estudios geotécnicos requiere intervención física directa sobre el terreno, como perforaciones, sondeos, excavaciones exploratorias, calas, tránsito de maquinaria especializada y acondicionamiento temporal del sitio. Estas acciones, aunque tienen un carácter técnico y de diagnóstico, constituyen intervenciones materiales sobre el predio y, desde una perspectiva administrativa y normativa, pueden interpretarse como actos preoperatorios de obra o incluso como inicio de obra civil. El estudio geotécnico no es únicamente un análisis documental o de gabinete, sino una actividad invasiva que modifica temporalmente las condiciones físicas del sitio y puede generar impactos como remoción de vegetación, alteración del suelo, generación de residuos, ruido o afectaciones al entorno inmediato. Así mismo; la autorización en materia de impacto ambiental tiene como objetivo precisamente evaluar y regular cualquier intervención susceptible de generar impactos sobre los ecosistemas y el territorio. Permitir la ejecución de trabajos de exploración física antes de dicha autorización podría contravenir el principio preventivo que rige la gestión ambiental.

Por otro lado, los trabajos de excavación se realizarán únicamente en las áreas previamente delimitadas como cimentación de muros y no excederán el metro de profundidad. Por lo que el manto freático no se verá comprometido."

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

SMG/JACP/jsm

Es importante mencionar que el objetivo principal de los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos es conocer las características actuales del manto freático y la estratificación del suelo, con el fin de determinar la capacidad de carga del suelo y la profundidad máxima permisible para las excavaciones sin que el manto acuífero se vea afectado y evitar el colapso por derrumbe de las estructuras.

Como ya se ha mencionado, el sitio del proyecto se encuentra en zona costera, por lo que los suelos son aún más vulnerables ante una mala planeación urbanística, por lo que determinar las condiciones actuales y las afectaciones o alteraciones que tendría el proyecto ante los recursos vitales como es la disponibilidad y calidad del agua, mediante la realización de estudios técnicos es de suma importancia para realizar la proyección y determinar el alcance de los impactos negativos y riesgos que la implementación del proyecto pudiera generar, tales como contaminación del suelo y el acuífero por filtración de aguas residuales en caso de que el sistema de tratamiento no funcione de manera óptima o por un mantenimiento inadecuado; además de medir la cantidad de agua disponible, cuidando que debido a la operación del proyecto esta no se vea mermada.

Dado lo anterior y que no se tiene certeza de las condiciones actuales sobre la disponibilidad y calidad del acuífero y que no se puede determinar que las medidas de prevención y mitigación propuestas sean las indicadas para el proyecto, esta Secretaría determina que el promovente NO CUMPLE con su deber de entregar la información suficiente para determinar la viabilidad del proyecto.

Respecto al punto 17 se solicitó al promovente presentar su Estudio de Capacidad de Carga; de la revisión del documento ingresado, en conjunto con la información adicional entregada, se observó lo siguiente:

"CONCLUSIONES

La aplicación de la metodología de capacidad de carga para el proyecto CONDOMINIO KM 22 EN SAN BENITO, DZEMUL determinó que el predio cuenta con la capacidad para albergar hasta 2.666 lotes/niveles cada uno. Asimismo, con base en las condiciones ambientales físicas y bióticas del predio del proyecto y de su sistema ambiental de influencia, se estima que la capacidad de carga u ocupación real del proyecto es de 586.4 m^2 (73.3%) de la superficie total del predio. Finalmente, la capacidad de carga efectiva del proyecto es de 560 m^2 (70.0%)."

De acuerdo con los cálculos realizados por el promovente, para la Capacidad de Carga Efectiva (CCE) la ocupación máxima de superficie permitida es de 560 m^2 lo que representa el 70% de la totalidad del predio. Mientras que el Cálculo de la Capacidad de Carga Habitacional Física (CCF), es decir que la altura máxima permitida resultante en este caso, es de 2.666 niveles.

A lo largo de la MIA-P y la información adicional presentada el promovente manifestó que el proyecto contempla un edificio de 4 niveles y planta baja, es decir 5 niveles en total con una altura total de 17.25 m. Adicionalmente conforme a la *Tabla 3. Cuadro de áreas del proyecto* presentada en respuesta al punto 6 de la prevención, se observó que la superficie de ocupación o afectación pretendida es de 598.26 m^2 es decir el 74.78% de la superficie total.

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

Tabla 5. Cuadro de áreas del proyecto.

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO			
Uso	Concepto	m2	%
Coeficiente de ocupación de suelo	Desplante de edificio	237.42	29.68%
	Cuarto de basura	4.6	0.58%
	Área de subestación	6.87	0.86%
	Piscina	51.27	6.41%
	SITAR DLD	17.61	2.20%
	Barda perimetral	10.86	1.36%
	Subtotal	*328.63*	*41.08%*
Área permeable	Estacionamiento arenal	217.91	27.24%
	Circulación arenal	51.72	6.47%
	Área verde	201.74	25.22%
	Subtotal	*471.37*	*58.92%*
	TOTAL	**800.00**	**100.00%**

Dado lo anterior y de conformidad con la información presentada por el promovente, así como los resultados obtenidos en su estudio, esta Secretaría determina que el proyecto NO SE AJUSTA a los requerimientos del área conforme a la capacidad de carga máxima permisible.

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

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

SMG/JACP/ism

que pretendan desarrollarse en sitios en los que por su interacción los diferentes componentes ambientales regionales, se prevean impactos acumulativos, sinérgicos o residuales, significativos o relevantes, susceptibles de ocasionar la destrucción, el aislamiento o la fragmentación de los ecosistemas. Ello, pues sólo haciendo una evaluación holística e integral se puede determinar si se autoriza o niega la obra, actividad o proyecto y, en caso de autorizarla, si sujeta su realización a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos. Además, sólo bajo un análisis integral y completo, se pueden fijar las condiciones y requerimientos *ad hoc* que deban observarse tanto en la etapa previa al inicio de la obra o actividad como en sus etapas de construcción, operación y abandono, garantizando así una adecuada protección al medio ambiente. Sirve de apoyo lo anterior, la Jurisprudencia 1a./J. 13/2022 (11a.), sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación de la Undécima Época, libro 12, abril de 2022, tomo II, página 848, cuyo rubro indica: "MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL. SU EVALUACIÓN HOLÍSTICA E INTEGRAL CON BASE EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESTABLECIDO PARA TAL EFECTO EN LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE, ASÍ COMO EN SU REGLAMENTO EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL, GARANTIZA UNA ADECUADA PROTECCIÓN AL AMBIENTE"

---

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

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

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

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

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

**De igual manera, el derecho humano a un medio ambiente sano en México se encuentra consagrado en el Artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que, se le reconoce una específica y particular esfera de protección en favor de la persona, caracterizada por la salvaguarda del entorno o medio ambiente en el que se desenvuelve, la cual exige la tutela más amplia de conformidad con su Artículo 1°; es decir el bien jurídico protegido por el derecho humano al medio ambiente en términos de nuestro contexto constitucional es precisamente el "medio natural", entendiendo como el entorno en el que se desenvuelve la persona, caracterizado por el conjunto de ecosistemas y recursos naturales que permiten el desarrollo integral de su individualidad. Lo anterior implica que en términos del Artículo 4°, en relación con el diverso 1° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Estado mexicano está obligado a garantizar ambas dimensiones del derecho al medio ambiente sano, o, lo que es lo mismo, a velar por una protección autónoma del medioambiente que no esté sujeta a la vulneración de otros derechos. El objetivo de este ámbito de tutela se centra en evitar el daño ecológico como consecuencia mediata o inmediata del derecho a la protección de la propiedad y el respeto al derecho a la vida privada y familiar, lo cual implica una tutela indirecta o "refleja" del derecho humano al medio ambiente. Por otro lado, es necesario advertir que el derecho humano al medio ambiente sano también se traduce en un principio rector de la política pública, toda vez que, el mencionado Artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece: "El Estado garantizará el respeto a este derecho", en este sentido, e interpretado en concordancia con el diverso Artículo 25 de la citada Constitución en relación con el desarrollo sustentable, resulta que estamos ante un principio constitucional de política pública. El reto, en este sentido, que plantea el derecho ambiental, es demandar que se tomen decisiones jurídicas ante escenarios de incertidumbre, particularmente incertidumbre científica. Esta situación exige recurrir a diversas fórmulas o herramientas que auxilien a cumplir con el objetivo constitucional y convencional de salvaguardar el medio ambiente. Entonces podemos entender al principio de precaución como una herramienta fundamental para resolver aquellas situaciones de incertidumbre que plantea el derecho ambiental. El principio de precaución, se encuentra contenido en el Artículo 15 de la Convención de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, en el que se define en los siguiente término: *"Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversible, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente" (sic).* Por lo tanto, la anticipación es uno de los ejes rectores de la gestión ambiental, pues ésta tiene el objetivo prioritario de prevenir, vigilar y evitar la degradación del medio ambiente. Así, conforme a este principio, cuando la experiencia empírica refleja que una actividad es riesgosa para el medio ambiente, resulta necesario adoptar todas las medidas necesarias para evitarlo o mitigarlo, esto aun cuando no existe certidumbre sobre el daño ambiental. En este orden de ideas, es de igual manera señalarse que: *"El principio de precaución tiene diferentes alcances; opera como pauta interpretativa ante las limitaciones de la ciencia para establecer con absoluta certeza los riesgos a los que se enfrenta la naturaleza. Además, en relación con la administración pública implica el deber de advertir, regular, controlar, vigilar o restringir ciertas actividades que son riesgosas para el medio ambiente, en este sentido, este principio puede fungir como motivación para aquellas decisiones que, de otra manera, serían contrarias al principio de legalidad o seguridad jurídica, por lo tanto, la precaución exige incorporar el carácter incierto del conocimiento científico a sus decisiones" (sic).* Ante lo expuesto se advierte que es

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

SMG/JACP/ism

posible distinguir entre el principio de prevención y el de precaución, pues el primero se fundamenta en el conocimiento de que determinada situación es riesgosa para el medio ambiente, mientras el principio de precaución opera ante la incertidumbre. Esto es, la diferencia sustancial entre ambos principios es la certeza que se tiene en relación con el riesgo, pues en el caso de la precaución se demanda una actuación estatal ante la duda de que una actividad pueda ser riesgosa, en cambio, conforme al principio de prevención existe certeza respecto al riesgo. El principio precautorio o de precaución se aplica a los riesgos inciertos. En este caso la estela de la acción es de incertidumbre, no hay certeza en cuanto a la existencia y consecuencias de la conducta, es decir, no se sabe el impacto que puede tener una actividad o bien dentro del ambiente. Principio éste que encuentra sustento en la premisa de grado de certeza que otorga la ciencia, se actúa a partir de la evidencia científica. Por ello, la falta de certidumbre de las acciones o tecnología en el medio ambiente se traduce en la adopción de medidas para cubrir los posibles daños en el ambiente y la salud humana; sin embargo, hay que encontrar equilibrio entre los beneficios que con ellas se produzcan en el ambiente y los perjuicios en el desarrollo económico, en la actividad humana. La falta de certeza científica no debe tener como consecuencia la omisión de accionar, o bien, la concurrencia de acciones tendientes a impedir el desarrollo económico o tecnológico. La aplicación del principio precautorio debe sustentarse en la evidencia científica que, en ese momento, se tenga sobre los impactos de la actividad o bien en el medio ambiente, y debe velar por la utilización de las mejores técnicas disponibles para disminuir el riesgo creado hasta un punto de aceptación, no de nulificación. Por ello, en el principio 15 de la Declaración de Río de Janeiro de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Medio Ambiente y Desarrollo, se instituye el deber de los Estados de llevar a cabo acciones de acuerdo con sus capacidades, sin que sea pretexto la falta de certeza científica absoluta para postergar las acciones tendentes a evitar o disminuir un daño grave e irreversible. En relación con la aplicación del principio precautorio, la protección al medio ambiente se erige como una preocupación constitucional de primer orden; sin embargo, la realización de este objetivo puede resultar problemática cuando una "sospecha" sobre un daño potencial al ambiente o a la salud pública, recae en elementos producidos por la ciencia o la tecnología que, por otra parte, se consideran valiosos por contribuir a la satisfacción de necesidades humanas y concretas, fomentar el comercio, la iniciativa y la inventiva probadas, o por enmarcarse en el ejercicio de profesiones liberales. La tensión se centra en la dificultad de prever, o aun de probar, los efectos que una innovación determinada, pueda producir en el medio ambiente o en la salud humana, pues para llegar a una evidencia científica absoluta, se requiere la realización de un gran número de pruebas de distinto tipo, que pueden abarcar extensos periodos, durante los cuales una potencial afectación al medio ambiente y a la salud pública, podría tornarse irreversible. De esa forma, es claro que el primer elemento a considerar para la aplicación del principio precautorio es la incertidumbre de la existencia y magnitud del riesgo (o bien, de una amenaza de riesgo), creada por una actividad o bien dentro del ambiente. El segundo elemento es la falta de certeza científica absoluta sobre éstos, es decir, no hay evidencia científica sobre ese riesgo, pues de existir, es claro que ya no estaríamos en el plano de incertidumbre si no de certidumbre y, entonces, se aplicaría el principio preventivo y no precautorio. Estos dos elementos, incertidumbre y evidencia científica, son los que se tienen que tomar en cuenta para la aplicación del principio precautorio y la evaluación de razonabilidad y proporcionalidad de las medidas adoptadas para la protección del medio ambiente. Por su parte, para la aplicación del principio preventivo, el primer elemento se toma en la certidumbre del daño, en la necesaria producción de la afectación al ambiente y, el segundo, en cuanto a que dicho daño es causado, necesariamente, por una actividad o bien determinados. Por ello, las políticas aplicadas ya se tornan anticipadoras al daño ambiental, pues se tiene certeza de que éste se producirá; de ahí que

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

muchas de ellas tiendan al control, de modo que se tengan niveles aceptables de contaminación que no pongan en peligro la calidad de vida. Así, con independencia de que el principio precautorio carezca de fuerza vinculante de un tratado internacional, no existe impedimento legal alguno para que pueda servir como motivación de una decisión, sin que ello transgreda el principio de legalidad o seguridad jurídica, dado que la precaución requiere incorporar el carácter incierto del conocimiento científico a la determinación que se tome al respecto, precisamente ante la incertidumbre que exista al respecto; por lo que el referido principio no solo sirve de juicio para disponer la práctica de la legislación vigente, sino que legítimamente se puede invocar en la toma de decisiones, independientemente de que se contemple en ulteriores ordenamientos jurídicos. Cobra aplicación al caso, la tesis III.6o.A.24 A (10a.), sostenida por el Sexto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Tercer Circuito, visible en el Semanario Judicial de la Federación de la Décima Época, que dispone:

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

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

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

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

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

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

SMG/JACP/ism



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

Oficio No. 726.4/UGA-1253/ 0002432
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

Bajo este contexto y, en los términos descritos en los párrafos que anteceden, atendiendo dichos principios aplicables a la materia de evaluación del impacto ambiental, a juicio de esta Oficina de Representación debe señalarse que, por cuanto hace al desahogo que realizó el promovente del proyecto a la prevención que se formuló, conforme a lo dispuesto en el Artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia Ambiental de Evaluación del Impacto Ambiental y, debido a que el área de conservación propuesta por el promovente se encuentra en un polígono ubicado en un municipio diferente, y que al no presentar los estudios geotécnicos, no es posible determinar que no habrá una afectación al manto acuífero, además de no ajustarse a la capacidad de carga permitida, esta Secretaría determina que el proyecto es NO CUMPLE con lo necesario para determinar su viabilidad.

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



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

SMG/JACP/ism

del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables, fracciones **IX, que establece que los desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;** y XIII el cual determina que las obras y actividades que corresponden a asuntos de competencia federal, que puedan causar desequilibrios ecológicos graves e irreparables, daños a los ecosistemas, o **rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente** requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría; en el primer párrafo del Artículo 35 que dispone que una vez presentada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el último párrafo que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate; en el segundo párrafo del Artículo 35 Bis que determina que la Secretaría podrá solicitar aclaraciones, rectificaciones o ampliaciones al contenido de la manifestación de impacto ambiental que le sea presentada; de lo dispuesto en los Artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: Artículo 2: que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en las fracciones I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XII, XIII, XIV, XVI y XVII del Artículo 3 a través de las cuales se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este proyecto; en la fracción I del Artículo 4 que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente Reglamento, y en la fracción VII del mismo Artículo 4 del Reglamento que generaliza las competencias de la Secretaría; en el **apartado Q** del Artículo 5 del Reglamento que dispone que las obras de infraestructuras urbanas que afecten los ecosistemas costeros requerirán de autorización en materia de impacto ambiental, en el primer párrafo del Artículo 9 que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización y el Artículo 11 del mismo Reglamento que define cuando procede la presentación de una manifestación de impacto ambiental en su modalidad regional y cuando procede en su modalidad particular; en los Artículos 37 y 38 a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los Artículos 44, 45, 46, 47, 48 y 49 del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del **proyecto** sometido a la consideración de esa autoridad por parte del **promovente;** en el Artículo 18 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado, que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas, en el Artículo 26 que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo de la Unión y del Artículo 32 bis que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la fracción X del Artículo 16 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del **proyecto;** de los Artículos 41 y 42 del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales** que establecen y definen las facultades genéricas y específicas tienen las

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

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

Oficio No. 726.4/UGA-1253/ 0002432
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Oficinas de Representación de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y en el Artículo 42 fracción XXXV inciso c que establece que esta Oficina de Representación tiene la atribución de evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades competencia de la Federación y expedir, las autorizaciones para su realización, así como lo establecido en la Norma Oficial Mexicana: **NOM-059-SEMARNAT-2010** que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas y las sujetas a protección especial; así como lo dispuesto en el Decreto 160/2014 por el que se formula y expide el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán**, publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el 20 de Marzo de 2014, y modificado el 14 de octubre de 2015 y el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán,** Decreto 692/2023 publicado en el diario oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el 05 de diciembre de 2023.

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

III.- Negar la autorización solicitada, cuando:

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

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

ACUERDA

PRIMERO.- NEGAR LA AUTORIZACIÓN del proyecto denominado **"CONDOMINIO KM 22 EN SAN BENITO DZEMUL"**, consistente en la **construcción de un edificio de cinco niveles para departamentos de uso habitacional, con áreas comunes, amenidades, áreas de recreación, área libre, áreas verdes, estacionamiento, servicio de vigilancia, sobre una superficie de 800 m² en la Carretera Estatal 27 Costera km 22.5 con números de tablajes; 0101327 y 0101328 aproximadamente a 55 m del frente a la playa en San Benito en la localidad y Municipio de Dzemul, Yucatán.**

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

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

MG/JACP/ism



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

0002432

Oficio No. 726.4/UGA-1253/
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

CUARTO. - Notifíquese el presente resolutivo a la **C. ELOISA MARICELA PATRON ORTIZ,** promovente del proyecto denominado **"CONDOMINIO KM 22 EN SAN BENITO DZEMUL"** por alguno de los medios previstos en los Artículos 35, 36 y demás relativo de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo.

ATENTAMENTE

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

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

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

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

NO. BITÁCORA: 31/MP-0015/03/26
CLAVE DEL PROYECTO: 31YU2026TD027



2026 año de Margarita Maza

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

SMG/JACP/ism