Gobierno de México | Medio Ambiente
Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales

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

Oficio No. 726.4/UGA-1139/ 0002468
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Mérida, Yucatán a, 04 NOV. 2026

C. DANIEL FERNANDO GONZÁLEZ VALDEMAR
REPRESENTANTE LEGAL DE
PROYECTOS E INVERSIONES INMOBILIARIAS LINMEX, S.A. DE C.V.
[redacted]

AUTORIZADOS PARA OÍR NOTIFICACIONES
C. JEFFREY ADALBERTO RIVERO EUAN
C. ANGELA JEZABEL BOTE CHIM
[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.

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/stch

2026 año de Margarita Maza

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-1139/ 0002468
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Que en cumplimiento a las disposiciones de los Artículos 28 y 30 de la **LGEEPA** antes invocados, el **DANIEL FERNANDO GONZÁLEZ VALDEMAR** representante legal de la sociedad **PROYECTOS E INVERSIONES INMOBILIARIAS LINMEX, S.A. DE C.V.** sometió a la evaluación de Ocla **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 **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO SOLETA, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE CHICXULUB PUERTO, MUNICIPIO DE PROGRESO"**, que **consiste en un desarrollo inmobiliario privado horizontal, sujeto al régimen de propiedad condominio que contempla un conjunto de 206 lotes para uso residencial. El proyecto se ubica en el tablaje catastral 8970 el cual cuenta con una superficie total de 43,581.78 m², en la localidad de Chicxulub Puerto, municipio de Progreso, Estado de Yucatán .**

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma **LGEEPA** en su **Artículo 35** respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Oficina de Representación iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la 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 y XXXIX del Artículo 42 del Reglamento Interior de la SEMARNAT, se establece la atribución específica de esta Oficina de Representación para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, así como suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables y los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas de la Secretaría, en materia de manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular.

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

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

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

Artículo 42. Al frente de cada Oficina de Representación habrá una persona Titular, quien será nombrada y removida por la persona Titular de la Unidad Coordinadora de Oficinas de Representación y Gestión Territorial, previo acuerdo con la persona 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: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;

I. 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;

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

III. 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;

IV. 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;

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

VI. 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;

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

VIII. 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;

IX. 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;

X. 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;

XI. 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;

XII. 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;

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

XIV. 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;

XV. 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;

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

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

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

XIX. 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;

XX. 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;

XXI. 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;

XXII. 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;

XXIII. 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

XXIV. 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;

XXV. 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;

XXVI. 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;

XXVII. 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;

XXVIII. 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;

XXIX. 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;

XXX. 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;

XXXI. 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;

XXXII. 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;

XXXIII. 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;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

j) Caza deportiva en sus diferentes modalidades;

XXXV. 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;

XXXVI. 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;

XXXVII. 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;

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

XXXIX. 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;

XL. 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;

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

XLII. 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;

XLIII. 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;

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

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

XLVI. 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;

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

XLVIII. 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;

XLIX. 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;

L. 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;

LI. 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;

LII. 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;

LIII. 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;

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

LV. 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;

LVI. 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;

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

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

LIX. 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 **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO SOLETA, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE CHICXULUB PUERTO, MUNICIPIO DE PROGRESO"**, promovido por el **C. DANIEL FERNANDO GONZÁLEZ VALDEMAR** representante legal de la sociedad **PROYECTOS E INVERSIONES INMOBILIARIAS LINMEX, S.A. DE C.V.**, que, para los efectos del presente resolutivo, serán identificados como el **proyecto** y el **promovente** respectivamente, y

R E S U L T A N D O:

1 Que el **12 de diciembre de 2025**, el promovente ingreso ante el Espacio de Contacto Ciudadano de esta Oficina de Representación, el escrito a través del cual presento la MIA-P del proyecto **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL**

DESARROLLO INMOBILIARIO SOLETA, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE CHICXULUB PUERTO, MUNICIPIO DE PROGRESO", para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de impacto ambiental, mismo que quedó registrado con la clave **31YU2025TD193**.

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

3 Que el **15 de enero de 2026**, con fundamento en lo dispuesto por el Artículo 34, primer párrafo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), esta Representación Federal integró el expediente del proyecto, mismo que se puso a disposición del público, en el centro documental, sita en la calle 59 B No. 238 por Avenida Zamná, Fraccionamiento Yucalpetén, en la ciudad de Mérida, Yucatán.

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

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

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

el **proyecto** propuesto bajo lo establecido en la Norma Oficial Mexicana: **NOM-059-SEMARNAT-2010** que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas y las sujetas a protección especial; así como lo dispuesto en el Decreto 160/2014 por el que se formula y expide el **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán,** publicado en 20 de marzo de 2014 en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán y modificado el 14 de octubre de 2015 y del **Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán,** publicado en el diario oficial del Gobierno del Estado de Yucatán en el Decreto 692/2023, así como la demás normativa aplicable al proyecto.

Conforme a lo anterior, esta autoridad evaluó el **proyecto** presentado por 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.

III Que el **26 de enero de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el Oficio **No. 726.4/UGA-0078/000129** mediante el cual, en cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 33 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y al 25 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, notificándole a la **Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Yucatán** el ingreso del proyecto en comento.

IV Que el **26 de enero de 2026** con notificación del **14 de abril de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el **Oficio No. 726.4/UGA-0080/000131**, en cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 33 de la Ley General del Equilibrio Ecológico

y la Protección al Ambiente y 25 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental al **Presidente Municipal de Progreso** el del proyecto en comento. Sin que a la fecha del presente resolutivo se haya tenido respuesta.

V Que el **26 de enero de 2026** con notificación del **27 de enero de 2026**, esta Oficina de Representación emitió el **Oficio No. 726.4/UGA-0079/000130**, 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.

VI Que a través del oficio **PFPA/37.1.3/0021-26** recibido en esta Oficina de Representación el día **23 de febrero de 2026**, en cumplimiento a los acuerdos derivados del oficio No. UCD/0602/009 emitido por la Unidad Coordinadora de Delegaciones de fecha 22 de junio de 2009, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente informa que **no se cuenta con procedimiento administrativo vigente** bajo el nombre de proyecto o dirección señalados.

VII Que a través del oficio **VI-0278-2026** recibido en esta Oficina de Representación el día **1 de abril de 2026**, la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Yucatán manifestó que el proyecto se encuentra ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental **UGA PRO08-BAR_AP1** habiendo criterios por cumplir con el Programa de Ordenamiento Ecológico Costero del Estado de Yucatán (POETCY).

VIII Que a través del **Oficio No. 726.4/UGA-0624/001021** de fecha **30 de abril de 2026** y se notificó vía correo electrónico el **06 de mayo de 2026**, esta Oficina de Representación solicitó al promovente la siguiente información adicional sobre el proyecto:

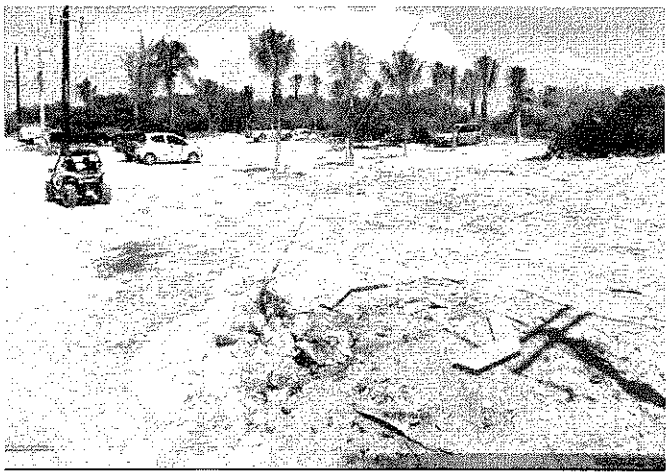
Respecto al Capítulo II.- Descripción del proyecto.

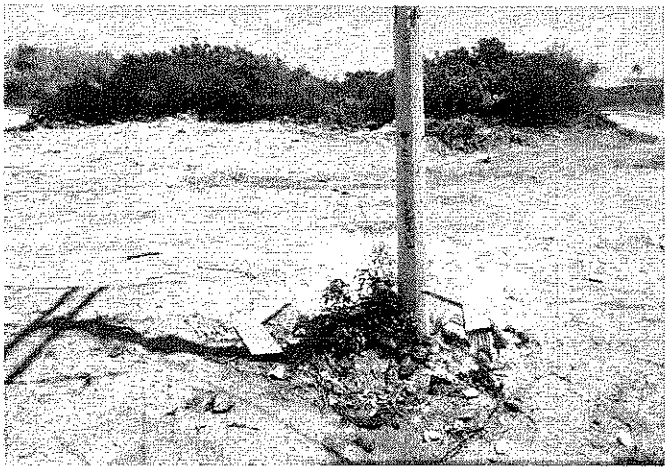
1. *Describir a detalle la generación de energías limpias descritas en el proyecto, así como el uso de acondicionamientos del aire que cumplan con las **NOM-011-ENER2006**, **NOM-021-ENER/SCFI** y la **NOM-023-ENER-2010**, incluyendo cálculos de utilización y ahorro (de acuerdo con el LMCT "Límite máximo de consumo térmico eléctrico (LMCE) y con el LMCT "Límite máximo de consumo térmico (LMCT); priorizar el uso de refrigerantes naturales como el CO_2, el amoníaco, entre otros y el establecimiento de un sistema de control del rendimiento y mantenimiento de calderas y calentadores de agua que cumplan con las disposiciones normativas aplicables (dispongan de controles de temperatura ajustable, estén aislados), así como los aparatos eléctricos a utilizar, indicando para cualquier alternativa el modelo o metodología que evidencie la minimización de gases efecto invernadero con las alternativas propuestas.*

2. *Dado que el proyecto corresponde a un desarrollo inmobiliario de carácter privado, establecido bajo un régimen de condominio y, por lo tanto, no susceptible de municipalización, será necesario presentar un Plan Integral de Autosuficiencia y Sustentabilidad Ambiental. Este plan deberá contener la descripción técnica detallada de la infraestructura proyectada, incluyendo los sistemas de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, drenaje pluvial, planta de tratamiento de aguas residuales, manejo y disposición final de residuos sólidos urbanos, así como cualquier otro servicio indispensable para su operación. El documento deberá justificar la viabilidad técnica, ambiental y operativa del proyecto, demostrando que las obras y actividades asociadas no generarán impactos negativos significativos sobre los componentes del medio físico, biótico y socioeconómico del área de influencia. Asimismo, deberá incorporar los mecanismos de mitigación, prevención, control y compensación de impactos ambientales, garantizando que el desarrollo y la operación del proyecto se realicen en estricto apego a los principios de sustentabilidad y a la normatividad ambiental vigente. El plan deberá incluir, de manera clara y documentada, la especificación de los materiales a emplear, las cantidades requeridas, los costos estimados, el programa de ejecución de obras, la descripción de los procesos constructivos, así como las medidas de manejo ambiental aplicables en cada etapa del proyecto.*

3. *De acuerdo a fotografías aéreas, imágenes satelitales actualizadas y de años anteriores, las condiciones actuales de la vegetación y a las coordenadas proporcionadas. Se puede observar que ya se ha realizado el desmonte de la vegetación de duna costera en casi toda la extensión del polígono sin la autorización en materia de impacto ambiental y de cambio de uso de suelo en terrenos forestales. Debido a lo anterior el promovente deberá gestionar los tramites aplicables y correspondientes ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) y presentar ante esta Oficina de Representación* ***el resolutivo correspondiente que dé cierre al procedimiento administrativo instaurado por la realización de obras sin autorización, incluyendo una copia íntegra de la multa y demás medidas correctivas, técnicas o de seguridad impuestas por dicha autoridad.***

Lo anterior es de estricta observancia y se fundamenta en los artículos 28, 30, 35 Bis y 35 Bis 3 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), que establecen la obligatoriedad de someter a evaluación de impacto ambiental, de manera previa al inicio de cualquier obra o actividad, la presentación y autorización de la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA). Asimismo, el artículo 117 de la LGEEPA y el artículo 171 fracción I de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS) establecen que la realización de obras o desmontes en terrenos forestales, incluyendo ecosistemas de duna costera, sin la autorización correspondiente, constituye una infracción sujeta a sanciones administrativas por parte de la PROFEPA. Aunado a todo lo anterior deberá presentar fotografías actuales de todo el polígono considerando los 4 puntos cardinales, fotografías de las obras constructivas realizadas al día de hoy, así como fotografías aéreas actualizadas de todo el polígono en conjunto.







LAS IMÁGENES ANTERIORES RESPALDAN EL INICIO DE OBRAS SIN LA AUTORIZACIÓN EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL Y DE CAMBIO DE USO DE SUELO POR PARTE DE ESTA AUTORIDAD AMBIENTAL.

4. *De conformidad con lo establecido en el Artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el Artículo 32 Bis de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) es una dependencia de la Administración Pública Federal a la cual le corresponde, entre otros asuntos, fomentar la protección, restauración y conservación de los ecosistemas y recursos naturales, así como de los bienes y servicios ambientales, con el propósito de propiciar su aprovechamiento y desarrollo sustentable, además de formular y conducir la política nacional en materia de recursos naturales. Derivado de lo anterior, el promovente deberá proponer un área de conservación (suelo natural sin afectación) la cual deberá contar con al menos y de manera estricta con el 30 % de la superficie total del polígono, la cual deberá estar en un solo bloque continuo, evitando su fragmentación. Dicha área no podrá ubicarse dentro de las vialidades, obras constructivas ni zonas destinadas a equipamiento urbano, y deberá garantizarse que no sufrirá ningún tipo de afectación durante las etapas de preparación, construcción y operación del proyecto. El promovente deberá especificar el método de delimitación de esta área e incluir sus coordenadas geográficas tanto en plano georreferenciado como en formato Excel para su adecuada identificación y evaluación. Cabe mencionar que lo anterior es diferenciado de las áreas verdes (jardines), las cuales serán independientes y diferenciadas del área de conservación antes mencionada. Estas áreas deberán integrarse como parte del diseño paisajístico y cumplir una función ambiental complementaria, favoreciendo la permeabilidad del suelo, la captación pluvial y la preservación de la biodiversidad local.*

5. *Deberá proponer la utilización de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), con la suficiente capacidad para operar todo el proyecto y no solo los lotes habitacionales; En este sentido, se deberá especificar su ubicación, capacidad instalada, tipo de tecnología empleada, población y superficie que atenderán. Dicha PTAR deberá cumplir con la normatividad ambiental vigente en materia de descargas de aguas residuales, particularmente con lo establecido en la* ***NOM-001-SEMARNAT-2021****, que regula los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en cuerpos receptores, así como con cualquier otra disposición aplicable. El promovente deberá describir detalladamente el proceso de tratamiento propuesto, incluyendo las etapas de pretratamiento, tratamiento secundario y tratamiento terciario, este último con el fin de garantizar que los efluentes resultantes no generen impactos negativos al subsuelo, cuerpos de agua o a la atmósfera, asegurando su calidad para reúso o infiltración controlada. Asimismo, se deberá presentar la ficha técnica de la planta, indicar sus coordenadas geográficas y representarlas en un plano georreferenciado. De igual manera deberá presentar un plano hidrosanitario en el cual se pueda apreciar las conexiones sanitarias de las descargas residuales de las viviendas y lotes comerciales hacia la planta de tratamiento, así como una descripción de dicho proceso de instalación.*

6. *Deberá detallar el consumo hídrico del proyecto, considerando tanto la etapa de preparación y construcción como la etapa de operación. En dicho análisis se deberá incluir información específica sobre el volumen estimado de agua requerido en cada fase, las actividades que demandarán el recurso y las fuentes de abastecimiento planificadas, particularmente para la etapa operativa. Asimismo, se deberá describir las medidas y acciones previstas para garantizar la continuidad en el suministro de agua, incluyendo los mecanismos de gestión y almacenamiento que permitan afrontar situaciones de contingencia, tales como periodos de sequía extrema o fallas en la infraestructura hidráulica. El promovente deberá presentar un Plan Integral de Gestión Hídrica, el cual deberá contener las proyecciones de consumo, los costos asociados, la infraestructura requerida, las estrategias de optimización y un calendario de implementación. Este plan deberá elaborarse en concordancia con la normatividad aplicable, particularmente con los lineamientos de la Ley de Aguas Nacionales y las disposiciones emitidas por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), y deberá demostrar el compromiso del proyecto con el uso eficiente, sustentable y responsable del recurso hídrico.*

7. *En relación con el suministro eléctrico descrito en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P), el promovente deberá especificar el esquema de abastecimiento eléctrico previsto para la etapa de operación. Dado que el proyecto corresponde a un desarrollo inmobiliario destinado a viviendas, será necesario contemplar de manera detallada las fuentes de energía, la infraestructura requerida y los mecanismos de conexión a la red eléctrica que se implementarán para su funcionamiento permanente. Asimismo, el promovente deberá presentar un Programa de Ahorro y Eficiencia Energética, que incluya las estrategias, equipos y tecnologías a emplear durante las etapas de preparación, construcción y operación del proyecto, con el objetivo de optimizar el consumo de energía y reducir la huella ambiental asociada. Dicho programa deberá describir de qué manera el proyecto contribuirá a la sostenibilidad energética, incorporando, en su caso, fuentes alternas de energía limpia o renovable y acciones de eficiencia alineadas con lo establecido en la Ley de Transición Energética, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y demás normatividad ambiental aplicable.*

8. *El promovente deberá presentar una caracterización detallada de la vegetación existente en el sitio del proyecto, elaborada con base en criterios técnicos y normativos aplicables, considerando de manera expresa que la vegetación presente corresponde a duna costera, la cual de acuerdo a fotografías del sitio ya fue removida en gran parte del polígono y que la vegetación existente actualmente se encuentre en estado de acahual o vegetación secundaria, mantiene su carácter de vegetación forestal al encontrarse en un proceso activo de sucesión ecológica y regeneración natural. Dado lo anterior, se deberá reconocer que la condición de acahual no exime su clasificación como vegetación forestal, de conformidad con lo establecido en la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable, la cual define y regula los terrenos forestales y preferentemente forestales, incluyendo aquellos que presentan vegetación secundaria derivada de disturbios, pero que conservan su vocación forestal.*
La caracterización deberá incluir, como mínimo:

- *Identificación del tipo de vegetación*
- *Estado sucesional*
- *Inventario florístico (especies presentes, abundancia, cobertura).*
- *Estructura vertical y horizontal de la vegetación.*
- *Evidencia de regeneración natural.*
- *Superficie total afectada, considerando que el proyecto presenta una afectación superior a 500 m², lo cual implica la aplicación de disposiciones específicas en materia forestal.*

Asimismo, se deberá fundamentar técnicamente que, aun tratándose de vegetación secundaria, el predio se considera terreno forestal, conforme a los siguientes artículos de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable:

- *Artículo 7, fracciones XXV y XXVII: Definen "terrenos forestales" y "vegetación forestal", incluyendo aquella de origen natural o inducido que se desarrolla en dichos terrenos.*
- *Artículo 93: Establece que el cambio de uso de suelo en terrenos forestales requiere autorización previa de la autoridad competente.*
- *Artículo 97: Señala que se consideran terrenos forestales aquellos que estén cubiertos por vegetación forestal, incluyendo vegetación secundaria (acahuales) en proceso de regeneración.*

En consecuencia, el promovente deberá justificar y reconocer expresamente que la remoción de dicha vegetación constituye un cambio de uso de suelo en terrenos forestales, sujeto a autorización conforme a la normatividad vigente.

Finalmente, la caracterización deberá ser elaborada y suscrita por un técnico forestal debidamente inscrito en el Registro Forestal Nacional, quien deberá anexar:

- *Copia de su registro vigente en el Registro Forestal Nacional.*
- *Identificación oficial.*
- *Firma autógrafa en el documento técnico presentado.*

El incumplimiento de lo anterior impedirá la correcta evaluación del proyecto en materia de impacto ambiental y forestal por los daños ya realizados sin la autorización correspondiente y podrá derivar en la imposición de medidas administrativas conforme a la legislación aplicable.

9. *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 para evitar afectaciones al nivel freático o inestabilidad del terreno,*
- *y acciones de mitigación ante la posible interceptación del agua subterránea.*

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

10. *Deberá presentar su archivo KMZ en el cual se pueda apreciar los 43,581.78 m² que conforman el polígono.*

11. *Deberá proponer la utilización de pozos pluviales, de las cuales deberá presentar las coordenadas georreferenciadas de cada uno de ellos, así como su ubicación precisa en un plano georreferenciado. Asimismo, se deberá indicar la profundidad máxima proyectada para cada pozo pluvial, ya que dicha información no se encuentra especificada en la MIA-P. Lo anterior con el propósito de asegurar la coherencia técnica y espacial de la infraestructura pluvial y de verificar que las obras propuestas no generen afectaciones al subsuelo ni al nivel freático, en cumplimiento con la LGEEPA, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y demás disposiciones aplicables.*

12. *Presentar la generación de Gases y Compuestos de Efecto Invernadero (GyCEI), tales como por el tratamiento de aguas residuales, uso de sistemas de refrigeración, generación de residuos sólidos, uso de maquinaria, entre otros, identificado por etapa. Realizar el cálculo, si el proyecto:*

a) Generará gases efecto invernadero, como H_2O, CO_2, CH_4, N_2O, CFC, O_3, entre otros.

b) Por cada GyCEI producto de la ejecución del proyecto, estime la cantidad emitida.

c) Estimar la cantidad de energía que será disipada por el desarrollo del proyecto.

Respecto al Capítulo III.- Vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso, con la regulación del uso de suelo.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

13. *Vincular el proyecto de manera fundada y motivada con cada una de las fracciones del Articulo 79 de la LGEEPA.*

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

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

Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán

16. *Vincular de manera fundada y motivada con los numerales 1, 2, 8, 12, 13 y 14 de los criterios generales del POETY, ya que en la vinculación no especifica las acciones que se tomaran para cumplir con los criterios.*

17. *Respecto al numeral 9 de los Criterios Generales, el promovente deberá presentar un plano actualizado y georreferenciado de la vegetación presente en el sitio del proyecto, el cual deberá mostrar de manera clara la distribución, estado de conservación y tipología de las comunidades vegetales identificadas durante el levantamiento de campo. Asimismo, dicho plano deberá coincidir plenamente con el área de conservación propuesta, garantizando que esta última incluya las zonas donde se localiza la vegetación mejor conservada, en virtud de la importancia ecológica que desempeñan estos ecosistemas en términos de protección costera, biodiversidad y estabilidad geomorfológica.*

18. *Vincular nuevamente de manera fundada y motivada con los numerales 4, 11,13 y 14 de los criterios del sector asentamientos humanos, ya que en la vinculación no especifica las acciones que se tomaran para cumplir con los criterios.*

19. *Presentar su Factibilidad Urbana Ambiental y su Estudio de Capacidad de Carga ambos emitido y avalado por la autoridad correspondiente.*

20. *Vincular nuevamente el proyecto de manera fundada y motivada con el programa de desarrollo urbano del municipio de Progreso.*

21. *Vincular nuevamente de manera fundada y motivada el proyecto con el POETCY, así como mencionar de manera especifica la actividad y uso de suelo compatible con el proyecto que se pretende realizar, ya que en la vinculación no especifica dicho uso o actividad compatible.*

22. *Deberá presentar una opinión técnica-jurídica que sustente la implementación del proyecto en la zona propuesta, así como la factibilidad debidamente comprobada y autorizada para la dotación de servicios e infraestructura urbana por parte del municipio. Asimismo, deberá anexar una carta de congruencia emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Progreso, en la que se confirme la viabilidad de la implementación y construcción del proyecto en el sitio donde se pretende desarrollar.*

Normas Oficiales Mexicanas

23. *Vincular el proyecto de manera fundada y motivada con la **NOM-003-SEMARNAT-1997**, la cual establece los límites máximos permisibles de contaminantes en aguas residuales tratadas destinadas a su reutilización en servicios públicos.*

24. *Vincular de manera fundada y motivada el proyecto con los criterios, acciones y/o medidas que se establecen en la NOM-001-SEMARNAT-2021. Ya que se omite en el tramite.*

25. *Vincular de manera fundada y motivada el proyecto con la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, ya que en la vinculación no menciona las acciones que se implementaran durante el desmonte y construcción de las obras mencionadas.*

26. *Debido a que el proyecto contempla la construcción de baños, deberá vincular el proyecto con la **NOM-230-SSA1-2002**. Salud ambiental. Agua para uso y consumo humano, requisitos sanitarios que se deben cumplir en los sistemas de abastecimiento públicos y privados durante el manejo del agua. Procedimientos sanitarios para el muestreo.*

Capítulo IV. Descripción del sistema ambiental y señalamientos de la problemática ambiental detectada en el área de influencia del proyecto, inventario ambiental

Caracterización y análisis del sistema ambiental

27. *Deberá presentar la delimitación del sistema ambiental y área de influencia. Al respecto, deberá proporcionar lo siguiente:*
a) Los elementos técnicos-ambientales que fueron relevantes y determinantes para su delimitación,
b) Mapa donde se visualice el predio, su área de influencia y el Sistema Ambiental proporcionando las coordenadas geográficas.
c) Descripción ambiental del área del proyecto incluyendo fotografías actuales del sitio.
d) Coordenadas de las delimitaciones tanto del sistema ambiental como del área de influencia en un buffer de al menos 2000 metros a la redonda.

28. *Realizar el muestreo de flora silvestre para el área de influencia y su Sistema Ambiental (SA), debiendo entregar lo siguiente: a) descripción detallada de la metodología empleada, b) coordenadas geográficas de los sitios de muestreo, c) lista de especies y análisis de diversidad por grupo floristico indicando las especies incluidas en la **NOM-059-SEMARNAT-2010**, d) evidencia fotográfica, bases de excel, hojas de cálculo empleados para su análisis.*

29. *Realizar el muestreo de fauna silvestre para el área de influencia y su Sistema Ambiental (SA), debiendo entregar lo siguiente: a) descripción detallada de la metodología empleada para cada grupo estudiado (de acuerdo a la biología de cada grupo estudiado), b) coordenadas geográficas de los sitios de muestreo, c) lista de especies y análisis de diversidad por grupo faunístico indicando las especies incluidas en la* ***NOM-059-SEMARNAT-2010****, d) evidencia fotográfica, bases de excel, hojas de cálculo empleados para su análisis.*

30. *El promovente deberá realizar y presentar muestreos ambientales directamente dentro del polígono del proyecto, conforme a metodologías técnicamente sustentadas, precisando los puntos de muestreo georreferenciados, los criterios de selección, la temporalidad, así como los parámetros evaluados, a fin de contar con información base confiable que permita una adecuada identificación y valoración de los impactos ambientales.*

Dicho muestreo deberá abarcar como mínimo el 20 % de la superficie total del proyecto, garantizando la representatividad espacial y ecológica del área evaluada. Lo anterior debido a que ya se ha realizado el desmonte de la vegetación en la mayor parte del polígono sin la autorización correspondiente por parte de esta autoridad ambiental.

El informe realizado deberá incluir, de manera obligatoria:

- *Metodología detallada empleada para la selección de sitios, diseño del muestreo y técnicas de registro.*
- *Coordenadas georreferenciadas de cada uno de los puntos de muestreo, utilizando el sistema de referencia oficial vigente.*
- *Fotografías recientes y con evidencia clara de cada sitio muestreado, mostrando vegetación, sustrato, condiciones físicas y cualquier elemento relevante.*
- *Fotografías aéreas actuales de todo el polígono .*
- *Archivo en formato Excel, que contenga:*
  - *listado completo de los puntos de muestreo con sus coordenadas,*
  - *superficie evaluada por punto,*
  - *fecha y hora del muestreo,*
  - *variables registradas,*
  - *resultados obtenidos (flora, fauna, cobertura, estructura vegetal u otros parámetros según el estudio presentado).*

Lo anterior resulta de mucha importancia, para poder realizar la caracterización de las comunidades de flora y fauna en todo el área circundante y al interior del polígono, así como su importancia ecológica en la zona.

Respecto al CAPÍTULO VI.- MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES.

Descripción de la medida o programa de medidas de la mitigación o correctivas por componente ambiental

31. *Incluir las medidas de mitigación y prevención de impactos ecológicos que se implementaron durante la fase de desmonte del área del proyecto, ya que estas medidas no se mencionan en la (MIA-P), por lo que deben ser mencionadas para garantizar que las actividades se realizaran en estricto cumplimiento de la normativa ambiental aplicable. Además, es importante mencionar las acciones específicas que se tomaron para mitigar los efectos ecológicos asociados al desmonte, minimizando así la afectación al entorno natural y asegurando un manejo responsable y sostenible del área intervenida.*

32. *El promovente deberá proponer la utilización de fuentes de energía renovable para abastecer de electricidad al proyecto en al menos un 20% durante la etapa de operación, así como utilizar técnicas eficaces para el ahorro de agua y reutilización de las mismas, lo anterior como medida de mitigación de impactos.*

33. *Deberá presentar un Programa de Manejo de Residuos Sólidos Urbanos (PMRSU) aplicable al proyecto, ya que se omitió en la MIA-P. Dicho programa deberá elaborarse y aplicarse conforme a lo establecido en la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (LGPGIR), su Reglamento, así como a la normatividad estatal y municipal vigente en materia de gestión integral de residuos. El programa deberá contemplar, como mínimo, la identificación y clasificación de los residuos sólidos urbanos que se generarán durante las distintas etapas del proyecto (preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento), las medidas de reducción, separación, almacenamiento temporal, recolección, transporte, aprovechamiento y disposición final, así como la designación de responsables y los mecanismos de control y seguimiento. Asimismo, deberá acreditarse que la disposición final de los residuos se realizará en sitios autorizados por la autoridad competente, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 19, 20 y demás aplicables de la LGPGIR, a fin de garantizar el manejo ambientalmente adecuado de los residuos generados por el proyecto.*

34. *El promovente deberá presentar un Programa de Reforestación específico para el área de conservación solicitada y para las áreas verdes del proyecto, incorporando exclusivamente especies de flora nativas y características de selva baja caducifolia, a fin de garantizar la restauración y mantenimiento de la vegetación propia del ecosistema.*
El programa deberá incluir, de manera detallada:

- *Listado de especies seleccionadas para la reforestación, con nombre científico y nombre común.*
- *Justificación ecológica de las especies elegidas, considerando su distribución natural, condiciones de adaptación y beneficios ecosistémicos.*
- *Metodología sistemática de siembra, incluyendo:*
  - *densidad de plantación por metro cuadrado,*

2026 año de Margarita Maza

- *tamaño y condición de los ejemplares a plantar,*
- *preparación del terreno,*
- *técnicas de plantación,*
- *temporadas óptimas de siembra,*
- *riegos,*
- *mantenimiento y reposición de individuos,*
- *indicadores de éxito y seguimiento.*

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

35. *Deberá presentar indicadores ambientales medibles y un Programa de Monitoreo Ambiental Integral, orientado a la prevención, detección temprana y mitigación de impactos negativos derivados de las actividades del proyecto. El programa deberá estructurarse conforme a los lineamientos metodológicos establecidos en la legislación ambiental aplicable y considerar, como mínimo, los siguientes componentes:*

1) *Cambio climático*
- *Indicadores de emisiones directas e indirectas de gases de efecto invernadero (GEI).*
- *Parámetros de eficiencia energética y consumo de combustibles.*
- *Registros de temperatura, humedad y variación microclimática en el área del proyecto.*

2) *Contaminación ambiental*
- *Calidad del agua (pH, DBO, DQO, grasas y aceites, coliformes).*
- *Calidad del aire (PM2.5, PM10, CO, NOx y SO_2 dependiendo de las fuentes).*
- *Manejo y disposición de residuos sólidos y residuos peligrosos.*

3) *Pérdida de biodiversidad*
- *Monitoreo de cobertura vegetal mediante transectos o parcelas permanentes.*
- *Indicadores de presencia, abundancia o desplazamiento de fauna silvestre.*
- *Evaluación del éxito de reforestación (supervivencia de plántulas, crecimiento anual).*

4) *Alteraciones en los ecosistemas*
- *Evaluación de integridad del hábitat y conectividad ecológica.*
- *Control de erosión y sedimentación.*

- *Seguimiento a cuerpos de agua, humedales o ecosistemas adyacentes.*

El programa deberá especificar:

- *La metodología aplicada para cada indicador (normas técnicas, estándares de medición, equipo utilizado).*
- *Las coordenadas georreferenciadas de cada sitio o estación de monitoreo.*
- *La línea base ambiental utilizada como referencia.*
- *Los criterios de desempeño ambiental aceptables.*
- *Las acciones preventivas y correctivas a implementar en caso de detectarse afectaciones.*
- *El responsable técnico del monitoreo, incluyendo nombre, formación profesional y firma.*

IX Que a través del escrito recibido en esta Oficina de Representación el **27 de julio de 2026**, el promovente entregó su respuesta a la información adicional.

Que de acuerdo con 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, **de acuerdo con lo presentado el día 27 de julio de 2026 en respuesta al oficio No. 726.4/UGA-0624/001021 de fecha 30 de abril de 2026, 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 Oficina de Representación, se considera que el promovente NO CUMPLIÓ con la información solicitada, siendo este los puntos 2, 3, 4, 8, 9, del capítulo II**;

En este sentido y, respecto a la información presentada el día 27 de julio de 2026 en respuesta de la Prevención con número de oficio No. 726.4/UGA-0624/001021 de fecha 30 de abril de 2026.

Referente al **punto 2**, en el que se solicitó al promovente presentar un Plan Integral de Autosuficiencia y Sustentabilidad Ambiental con la descripción técnica detallada de la infraestructura proyectada, incluyendo los sistemas de abastecimiento de

agua potable, suministro de energía eléctrica, drenaje pluvial, planta de tratamiento de aguas residuales, manejo y disposición final de residuos sólidos urbanos, así como cualquier otro servicio indispensable para su operación. El documento deberá justificar la viabilidad técnica, ambiental y operativa del proyecto, demostrando que las obras y actividades asociadas no generarán impactos negativos significativos sobre los componentes del medio físico, biótico y socioeconómico del área de influencia. Asimismo, deberá incorporar los mecanismos de mitigación, prevención, control y compensación de impactos ambientales, garantizando que el desarrollo y la operación del proyecto se realicen en estricto apego a los principios de sustentabilidad y a la normatividad ambiental vigente. El plan deberá incluir, de manera clara y documentada, la especificación de los materiales a emplear, las cantidades requeridas, los costos estimados, el programa de ejecución de obras, la descripción de los procesos constructivos, así como las medidas de manejo ambiental aplicables en cada etapa del proyecto." Al respecto, la promovente presentó lo siguiente:

"Previo a dar respuesta al requerimiento de información transcrito, me permito señalar que, a consideración de esta parte promovente, dicho requerimiento de información carece de la debida fundamentación y motivación, por lo que viola el artículo 3, fracción V de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, por lo que se solicita a esta autoridad tenga por reproducidos en el presente apartado, como si a la letra se insertaran, las argumentaciones vertidas por esta parte promovente en respuesta al punto 1, del oficio de prevención.

En ese tenor EL SUSCRITO PROCEDE A DAR CONTESTACIÓN TÉCNICA "AD CAUTELAM", AL REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN ADICIONAL NÚMERO 2, COMO SIGUE:

Se hace del conocimiento de esta autoridad que esta parte promovente cuenta con las factibilidades para aspectos tales como agua potable, electricidad, planta de tratamiento de aguas residuales, recolección de residuos sólidos urbanos, etc. Estas han sido puestas al conocimiento de esta autoridad competente, mismos que describo a continuación para debida constancia:

AGUA POTABLE:
Por lo que se refiere al suministro del agua potable las áreas comunes, es preciso recordar que en el capítulo II, página 55, de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular, se hace constar que el agua en la etapa de construcción será abastecida por medio de pipas, limitando su uso de acuerdo a políticas que se establecen y ajustando el abasto de agua a las necesidades reales de esta etapa, y ***en cuanto a la etapa de operación el abastecimiento de agua será a través de la red municipal potable, por lo que no será necesario el trámite de un permiso ante la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) para extracción de***

aguas. *Cabe mencionar que el suministro de agua potable para cada lote será provisto por la red municipal. Y será responsabilidad de cada propietario tramitar y formalizar su contrato de servicios directamente con la autoridad municipal correspondiente.*

ELECTRICIDAD:
La zona de ubicación del proyecto, se encuentra servida de energía eléctrica en alta, media y baja tensión por la CFE, de forma aérea; considerando lo anterior, se gestionará con la Comisión Federal de Electricidad la conexión del Desarrollo Inmobiliario a la Red General de Distribución y a la Red Nacional de Transmisión a partir de la interconexión que sea autorizada por dicha Empresa Productiva del Estado. Cabe mencionar que cada lote contará con servicio de energía eléctrica, con medidores independientes; contarán con el servicio, que será pagado en términos de la operación del Condominio, para ello se va a intervenir las líneas de alta tensión, que vienen desde la carretera Conkal-Chicxulub Km 21+600 de la localidad de Chicxulub, hasta la entrada del proyecto.

AGUAS RESIDUALES:
En lo que se refiere a este punto en el capítulo II y capítulo III del estudio, se detalla la implementación de una planta de tratamiento denominada SITAR DLD14®, es importante mencionar que cada unidad o lote individualmente determinado contratará con su propio sistema alternativo consistente en la referida planta de tratamiento de aguas residuales que deberá ser instalada por el adquirente del inmueble, de conformidad no solo con el contrato de promesa de compraventa y, posteriormente de compraventa del lote, sino basado en el reglamento de construcciones que establezca la asociación de condóminos y que la empresa promovente se encargará de hacer valer en cumplimiento de la autorización de impacto ambiental que se emita, siendo que por todo lo anterior se da por cumplido el presente criterio.

A continuación, se describe el sistema el esquema alternativo denominado SITAR DLD14®:
El sistema SITAR DLD14® es un sistema de tratamiento de las aguas residuales domésticas, que con base en sus procesos anaerobios (bacterias anaerobias especializadas BIODLD®) y sedimentadores de alta tasa, permitirá verter el agua, generando un menor impacto al manto acuífero y medio ambiente.
El SITAR DLD14® tiene diversas ventajas, que lo hacen atractivo para la implementación del mismo:

- *Capacidad de operar de manera autónoma.*
- *Espacio mínimo y no visible.*
- *Inversión mínima.*
- *Las aguas tratadas pueden ser depositadas en un pozo de 3 m de profundidad.*

• *Su sistema de sedimentadores de alta tasa permite una mejor remoción de sólidos.*

Si bien el promovente presentó información relacionada con el Plan Integral de Autosuficiencia y Sustentabilidad Ambiental solicitado mediante el oficio de prevención, ésta resulta insuficiente para acreditar la viabilidad técnica y operativa del proyecto, toda vez que no presentó la documentación oficial que permita comprobar la factibilidad de los servicios indispensables para su funcionamiento. En particular, no presentó la factibilidad de suministro de agua potable emitida por el organismo competente del municipio de Progreso, ni la **factibilidad de suministro de energía eléctrica emitida por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), por lo que no se cuenta con elementos documentales que permitan determinar con certeza que dichos organismos tienen la capacidad y disponibilidad para proporcionar los servicios requeridos por el desarrollo inmobiliario. En consecuencia, la información proporcionada no permite acreditar de manera objetiva la disponibilidad y capacidad de los servicios básicos necesarios para la operación del proyecto, ni determinar con certeza que la infraestructura propuesta resulte suficiente y viable para atender las necesidades del desarrollo. Por lo anterior, no se tienen elementos técnicos suficientes para determinar la viabilidad ambiental y operativa del proyecto en los términos planteados. Cabe señalar que el demostrar la menor demanda de apertura de servicios ofrece la posibilidad de reducir impactos adicionales, por ello, los proyectos que ofrecen esa característica tienen mayor viabilidad ambiental. Si bien el promovente presentó información relacionada con el plan, ésta resulta insuficiente para acreditar la viabilidad técnica y operativa del proyecto, toda vez que omitió presentar la documentación oficial que permita comprobar la factibilidad de suministro de agua potable emitida por el organismo competente del municipio de Progreso, así como la factibilidad de suministro de energía eléctrica emitida por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). Por tanto, no se cuenta con elementos documentales que permitan determinar con certeza la capacidad y disponibilidad para proporcionar los servicios requeridos por el desarrollo inmobiliario. Por lo anterior, esta Secretaría determina que el promovente NO CUMPLIÓ con el requerimiento formulado.**

Respecto **punto 3**, en el que se solicitó al promovente gestionar los tramites aplicables y correspondientes ante la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA) y presentar ante esta Oficina de Representación el resolutivo correspondiente que dé cierre al procedimiento administrativo instaurado por la realización de obras sin autorización, incluyendo las evidencias de cumplimiento y demás medidas correctivas, técnicas o de seguridad impuestas por dicha autoridad, así como el presentar fotografías actuales de todo el polígono considerando los 4 puntos cardinales, fotografías de las obras constructivas realizadas hoy en día, así como fotografías aéreas actualizadas de todo el polígono en conjunto". Al respecto, el promovente respondió lo siguiente:

"A consideración de esta parte promovente, el requerimiento transcrito carece de la debida fundamentación y motivación que todo acto de autoridad debe de contener, ello se plantea en tales términos en virtud de que del contenido del requerimiento se logra apreciar

que esta autoridad señala que de acuerdo con fotografías aéreas, imágenes satelitales actualizadas y de años anteriores, las condiciones actuales de la vegetación y a las coordenadas proporcionadas, esta autoridad pudo observar que ya se ha realizado el desmonte de la vegetación de duna costera en casi toda la extensión del polígono sin la autorización en materia de impacto ambiental y de cambio de uso de suelo en terrenos forestales correspondiente. Sin embargo, esta autoridad no señala a qué imágenes se refiere, o de qué fuente de información o medio de consulta las obtuvo, ni mucho menos los procedimientos que empleó para verificar que, en su caso, se trata del mismo sitio en el que mi representada pretende desarrollar el proyecto, por lo que se estima que la autoridad parte de una errónea apreciación de los antecedentes del caso. Se plantea lo anterior, debido a que contrario a lo señalado por esta autoridad evaluadora, en el caso en concreto, no se han realizado trabajos de desmonte en el área del proyecto, a efecto de demostrar lo anterior, se ofrece una memoria fotográfica en la que se pueden apreciar fotografías recientes del sitio correspondiente al proyecto, considerando los cuatro puntos cardinales respecto al predio (ANEXO 8). Asimismo, en caso de que esta autoridad lo considere, se solicita que en términos de lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, comisione al personal adscrito a esa dependencia, para el efecto de que verifiquen las condiciones actuales en que impera la vegetación en el sitio en donde pretende desarrollarse el proyecto y cerciorarse de lo manifestado por esta parte promovente. Ahora bien, debe hacerse del conocimiento de esta autoridad que al realizar una visita física a la zona del proyecto, personal de mi representada se percató que en la zona norte-oeste del predio (esquina superior izquierda), se habían realizado trabajos de remoción de vegetación por personas ajenas al proyecto de mi representada. En ese tenor, el pasado 22 de julio de 2026, se presentó ante la Unidad de Investigación y Litigación con sede en Progreso, Yucatán, de la fiscalía general del Estado de Yucatán, una denuncia informando a la representación social de la existencia de tales trabajos de remoción de vegetación para el deslinde de responsabilidades correspondientes, bajo la premisa de que mi representada no fue la responsable de los mismos. (ANEXO 9) En tales condiciones, mi representada determinó realizar un ajuste al polígono general del proyecto, desincorporando del mismo la zona noroeste afectada por personas ajenas al mismo, hasta en tanto la indagatoria penal continúa su curso y cierre correspondiente para el deslinde de responsabilidades".

Si bien el promovente presentó fotografías actuales del predio en las que pretende acreditar que no se ha realizado el desmonte de la vegetación, dicha información resulta insuficiente para desvirtuar las condiciones observadas mediante el análisis de imágenes satelitales actuales e históricas, en las cuales se identifica la apertura y desmonte de áreas correspondientes a vialidades, así como un área desmontada en la porción norte del polígono. Respecto del desmonte ubicado en la parte norte del predio, el promovente manifiesta que éste fue realizado por personas ajenas al proyecto y señala haber presentado una denuncia ante la fiscalía general del Estado; sin embargo, la sola presentación de dicha denuncia no acredita que el promovente no haya realizado, ordenado, autorizado o participado en las actividades de desmonte, ni determina la responsabilidad respecto de las obras y actividades observadas en el predio. Por tanto, dicho argumento no resulta suficiente para desvirtuar las evidencias obtenidas mediante el análisis de imágenes satelitales. Asimismo, el promovente no presentó el resolutivo de la PROFEPA que dé cierre al procedimiento administrativo, oficio de inspección por parte de la misma y/o de las medidas correctivas, técnicas o

de seguridad que, en su caso, hayan sido impuestas, documentación que fue expresamente requerida mediante la prevención.

En cuanto a la manifestación del promovente relativa a que esta Secretaría no se encuentra legalmente facultada para solicitar dicha documentación, se considera improcedente, toda vez que el requerimiento formulado no pretende ejercer facultades de inspección, vigilancia o sanción que corresponden a la PROFEPA, sino contar con elementos documentales que permitan a esta autoridad ambiental conocer los antecedentes, condiciones y situación jurídica de las obras y actividades previamente realizadas dentro del polígono, a efecto de contar con elementos suficientes para llevar a cabo la evaluación de impacto ambiental del proyecto. En consecuencia, las fotografías presentadas y la denuncia referida resultan insuficientes para acreditar el cumplimiento de lo solicitado, así como para desvirtuar las evidencias de desmonte previamente identificadas. Por lo anterior, al no presentar la documentación oficial requerida y persistir la falta de acreditación respecto de las obras y desmontes observados en el predio, se determina que el promovente no atendió en su totalidad el requerimiento de prevención, por lo que no se cuenta con elementos técnicos y documentales suficientes para determinar la viabilidad ambiental del proyecto en los términos propuestos.

En resumen, si bien el promovente presentó fotografías actuales del predio en las que pretende acreditar que no se ha realizado el desmonte, dicha información resulta insuficiente para desvirtuar las condiciones observadas mediante el análisis de imágenes satelitales actuales e históricas, en las cuales se identifica la apertura y desmonte de áreas correspondientes a vialidades y a la porción norte del polígono.

No pasa desapercibido para esta autoridad que el promovente pretende eludir la responsabilidad administrativa y ambiental de los trabajos de remoción de vegetación observados en la porción norte del predio mediante la simple modificación de los límites de su polígono y la exhibición de una denuncia de hechos ante la Fiscalía General del Estado. Sin embargo, la sola presentación de una denuncia penal no desvirtúa la alteración física y el cambio de uso de suelo en terrenos forestales (ecosistema de duna costera) detectados por esta autoridad; máxime cuando la carga de la prueba sobre la legalidad de las obras recae en el promovente conforme al artículo 35 de la LGEEPA y el Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental. La alteración de un ecosistema costero frágil no queda purgada ni subsanada mediante un reacomodo cartográfico unilateral del polígono en el trámite de evaluación. Por lo tanto, el promovente NO CUMPLIÓ con este requerimiento.

Respecto al **punto 4**, en el que se le solicitó a la promovente proponer un área de conservación (suelo natural sin afectación) la cual deberá contar con al menos y de manera estricta con el 30 % de la superficie total del polígono, la cual deberá estar en un solo bloque continuo, evitando su fragmentación. Dicha área no podrá ubicarse dentro de las vialidades, obras constructivas ni zonas destinadas a equipamiento urbano, y deberá garantizarse que no sufrirá ningún tipo de afectación durante las etapas de preparación, construcción y operación del proyecto. El promovente deberá especificar el método de

delimitación de esta área e incluir sus coordenadas geográficas tanto en plano georreferenciado como en formato Excel para su adecuada identificación y evaluación. Cabe mencionar que lo anterior es diferenciado de las áreas verdes (jardines), las cuales serán independientes y diferenciadas del área de conservación antes mencionada. Estas áreas deberán integrarse como parte del diseño paisajístico y cumplir una función ambiental complementaria, favoreciendo la permeabilidad del suelo, la captación pluvial y la preservación de la biodiversidad local. Al respecto, la promovente respondió lo siguiente:

"De una revisión al texto de los Programas de Ordenamiento Territorial que regulan la ocupación del suelo en materia ambiental y urbanística en el Estado de Yucatán, puedo destacar que el proyecto presentado originalmente con la MIA-P, el pasado 19 de agosto de 2025; cumple con la legislación ambiental aplicable en razón de que no existe fundamento legal que sustente la existencia de áreas de conservación en un porcentaje igual a un 30% de la superficie del inmueble objeto del proyecto, ni que la misma deba de encontrarse en un solo bloque continuo, por lo que se estima que el requerimiento que se contesta carece de la debida fundamentación y motivación.

En primer lugar, se hace notar que el artículo 14 constitucional, en su cuarto párrafo, contiene el principio de legalidad en materia civil, en sentido amplio, es decir, que abarca las ramas del derecho que no implican sanciones o penalidades. De acuerdo a su texto, "en los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del derecho".

En ese sentido, atendiendo a la Jerarquía del Orden Jurídico Mexicano, plasmada en el artículo 133 constitucional, se tiene que, apegándonos a una "Interpretación Constitucional Conforme", es decir, que emana en el texto de nuestra Carta Magna, generada por el Constituyente; pasando por una Ley General, emitida por el H. Congreso de la Unión; después verificando el contenido del Reglamento aplicable, emitido por el Presidente de la República, y concluyendo en las disposiciones administrativas de carácter general, emitidas por las Secretarías de Estado, conforme a las facultades establecidas en su normatividad interna; no se detecta norma alguna que establezca que en los proyectos inmobiliarios del Estado de Yucatán, sean evaluados por el Gobierno Federal, a través de la SEMARNAT, o por el Gobierno de Yucatán, a través de la Secretaría de Desarrollo Sustentable, se deba dejar una superficie de conservación del igual a un 30% de la superficie del inmueble objeto del proyecto, ni que dicha superficie deba de encontrarse en un solo polígono y que no tenga que estar confinada en la infraestructura.

Y es que es claro que ni los artículos 4 y 27 constitucionales, ni los preceptos que regulan la evaluación del impacto ambiental en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, ni su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, ni mucho menos las Guías para la Elaboración de las Manifestaciones de Impacto Ambiental expedidas por la propia SEMARNAT, establecen dicho supuesto normativo sobre las condiciones que debe tener el área de conservación a que se hace referencia.



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-1139/ 0002468
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

Más aún, de una revisión de los Programas de Ordenamiento Territorial que regulan la ocupación del suelo en materia ambiental y urbanística en el Estado de Yucatán, se observa que el proyecto se encuentra en un área regulada por los siguientes cuatro Programas, que constituyen disposiciones administrativas de carácter general:

1.- Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio (POEGT).
2. Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEMyRGMyMC).
3. Decreto 692/2023 por el que se formula y expide la actualización del Programa de Ordenamiento Territorial del Estado de Yucatán (POETY).
4. Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (en adelante POETCY) emitido mediante el decreto número 160/2014 publicado en el Diario Oficial del Estado de Yucatán el 20 de marzo de 2014.

Es el caso que, ni en el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio; ni Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe; ni en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán; se señala la existencia de zonas de conservación con una extensión del 30% en un solo bloque y que no se genere en un área confinada con infraestructura.

Ahora bien, si existen casos que versan sobre la existencia de áreas de conservación en el Decreto 692/2023 por el que se formula y expide la actualización del Programa de Ordenamiento Territorial del Estado de Yucatán (POETY), publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el 05 de diciembre de 2023, pero no se refieren al caso que nos ocupa, ya que dichas áreas de conservación no se aplican a proyectos de desarrollos inmobiliarios, ni se refieren a que deban de encontrarse en un solo polígono y que no tenga que estar confinadas en la infraestructura del proyecto.

Por ende, conforme al propio principio de legalidad en materia civil, en sentido amplio, debe decirse que si el asunto aquí solicitado por Usted C. Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el Estado de Yucatán, no puede resolverse en atención a normatividad (Jerarquía del Orden Jurídico- Pirámide de Kelsen), pero que tampoco existe interpretación jurídica auténtica, gramatical, sistemática o funcional, emitida sea por el Legislador o por el Poder Judicial de la Federación que sustente esa determinación de establecer el área de conservación en una superficie de 30% en un solo bloque continuo, conforme a la segunda sección del mencionado cuarto párrafo del artículo 14 constitucional.

En consecuencia, es preciso acudir a los principios generales del derecho que, según indicara criterio jurisprudencial de un Tribunal Colegiado de Circuito, en ponencia del ex Ministro Genaro David Góngora Pimentel, son la formulación más genérica de los valores establecidos por nuestro actual orden jurídico y cuya función no sólo es el llenar las lagunas de la ley, sino coadyuvar en la interpretación y aplicación del derecho (la tesis se cita líneas adelante). Estos principios derivan primordialmente del derecho romano y han formado nuestro sistema jurídico de inspiración romano-francesa.

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/SCG

En ese sentido, se considera que aplica al caso el principio general de derecho denominado ***"permissum videtur id omne quod non prohibitur"****, es decir,* ***LO QUE NO ESTÁ PROHIBIDO, ESTÁ PERMITIDO****. Esta formulación del denominado Principio de Permisión establece que, en ausencia de una prohibición específica, cualquier acción está permitida. Este principio se aplica principalmente a los particulares, mientras que a las autoridades se aplica el principio de legalidad, que establece que solo pueden hacer lo que la ley les autoriza".*

Una vez analizada la información se determina que la promovente INCUMPLE con el requerimiento formulado, toda vez que, en lugar de presentar y delimitar un área de conservación (suelo natural sin afectación) equivalente al menos al 30 % de la superficie total del predio y con las características expresamente solicitadas, se limita a justificar las razones por las cuales considera que dicho requerimiento no resulta aplicable. Así mismo, resulta improcedente el argumento de la promovente respecto a que un área de conservación es injustificada, toda vez que esta área tiene la función de conectividad con corredores biológicos o áreas naturales protegidas cercanas como la Reserva Estatal Manglares de la Costa Norte.

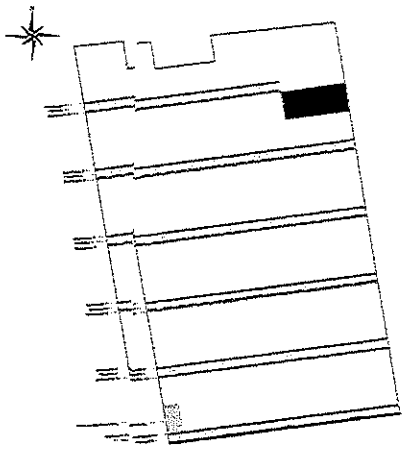
Por otra parte, las áreas de conservación tienen la función ecológica de preservar los ecosistemas ecosistémicos que la vegetación de duna costera proveen entre ellos la biodiversidad, la captura y almacenamiento de carbono, la producción de oxígeno, la regulación de la temperatura mediante la disminución del efecto de isla de calor urbana, la infiltración de agua pluvial hacia el acuífero, la reducción del escurrimiento superficial, el mejoramiento de la calidad del aire, la conservación del suelo y el mantenimiento de procesos ecológicos esenciales por lo tanto es una medida importante para la conservación de la flora y fauna silvestre presente en el predio, su área de influencia y en el Sistema Ambiental (SA), por último, las áreas de conservación son una medida de mitigación por la implementación de desarrollos urbanos los cuales reducen los corredores para grandes mamíferos y al mantenimiento del flujo genético con ecosistemas regionales.

En el capítulo II de la MIA-P, la promovente manifestó lo siguiente: "*El proyecto está conformado por 6 áreas vendibles, las cuales se pueden identificar en el Plano Conjunto (ANEXO 11) como Macrolotes. Estos Macrolotes se subdividirán en un total de 206 lotes que se pondrán a la venta. De igual forma, se contemplan la construcción de diversas obras para el correcto funcionamiento del desarrollo, que permite el acceso de infraestructura de servicios a los diversos lotes*" y en su respuesta a prevención manifestó lo siguiente "*En tales condiciones, en atención al presente requerimiento, la parte promovente presenta el Plano de Vegetación Actualizado y Georreferenciado (ANEXO 11), en el que se representa la distribución de las comunidades vegetales y la delimitación del área de conservación propuesta para el proyecto*".

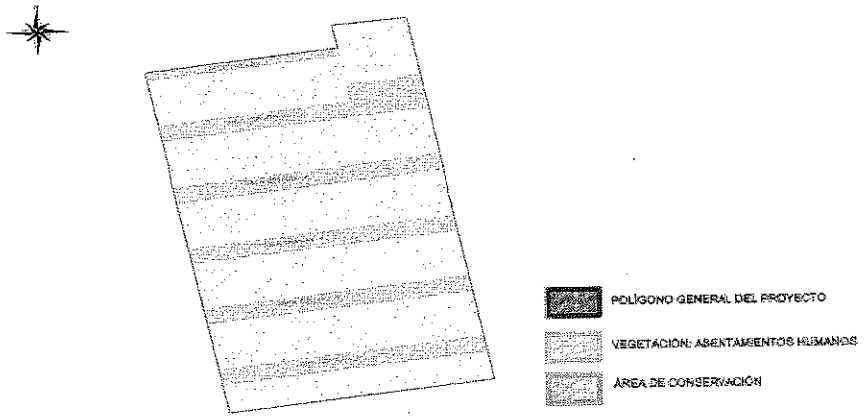
Como se puede apreciar en el plano, que corresponde al Anexo 17 de la MIA-P, se señalan las obras de vialidades y banquetas que contempla el proyecto y en el Anexo 11 de la respuesta a prevención se observa la omisión de estas actividades, lo que representa en una INCONSISTENCIA del proyecto.

Asimismo, se pretende la implementación de 206 lotes, además de que la superficie propuesta como área verde (MIA-P) representa únicamente el 3.2% del total del predio, lo cual implica una clara fragmentación al ecosistema; además de las inconsistencias detectadas en la información presentada, esta Oficina de Representación determina que el promovente NO CUMPLE con su deber de demostrar la funcionalidad y permanencia del área de conservación propuesta, por lo que la información presentada no es suficiente para la correcta evaluación del proyecto.

Por lo anterior, resulta infundado el argumento del promovente relativo a la inexistencia de sustento legal para exigir un área de conservación del 30% en un solo bloque continuo. La duna costera no constituye un terreno baldío sujeto a la libre urbanización, sino un ecosistema costero prioritario que desempeña funciones ecológicas indispensables como barrera de protección hidrometeorológica frente a fenómenos naturales, zona de amortiguamiento, corredor biológico vinculado a la Reserva Estatal Manglares de la Costa Norte, y área de infiltración pluvial crítica. Conforme a los principios de sustentabilidad y prevención, la imposición de este porcentaje no es una medida arbitraria, sino una condición directa y necesaria para garantizar la integridad funcional del ecosistema litoral, misma que no puede ser sustituida por superficies de vialidades, banquetas o jardinería ornamental fragmentada, máxime cuando se observan graves inconsistencias e incongruencias entre el plano de obras y el plano de supuesta conservación presentado. Por lo anterior, el promovente NO CUMPLIÓ con el requerimiento formulado.



Anexo 17 presentado en ala MIA-P, se observa las banquetas y vialidades proyectadas.



Anexo 11. Plano vegetación – Soleta lotes. Se observa modificación del polígono del proyecto y la omisión de obras de vialidades y de banquetas.

Respecto al **punto 8**, en el que se solicita a la promovente presentar una caracterización detallada de la vegetación existente en el sitio del proyecto. Al respecto, la promovente presentó lo siguiente:

"A consideración de esta parte promovente, el requerimiento transcrito carece de la debida fundamentación y motivación que todo acto de autoridad debe de contener, ello se plantea en tales términos en virtud de que del contenido del requerimiento se logra apreciar que esta autoridad parte de la errónea apreciación de que ya se ha realizado el desmonte de la vegetación existente en el sitio en el que se pretende desarrollar el proyecto. Sin embargo, esta autoridad no señala conforme a qué información arriba a dicha conclusión.

Se plantea lo anterior, debido a que contrario a lo señalado por esta autoridad evaluadora, en el caso en concreto, no se han realizado trabajos de desmonte en el área del proyecto, a efecto de demostrar lo anterior, se ofrece una memoria fotográfica en la que se pueden apreciar fotografías recientes del sitio correspondiente al proyecto, considerando los cuatro puntos cardinales respecto al predio (ANEXO 8). Asimismo, en caso de que esta autoridad lo considere, se solicita que en términos de lo establecido en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, comisione al personal adscrito a esa dependencia, para el efecto de que verifiquen las condiciones actuales en que impera la vegetación en el sitio en donde pretende desarrollarse el proyecto y cerciorarse de lo manifestado por esta parte promovente.

Ahora bien, debe hacerse del conocimiento de esta autoridad que al realizar una visita física a la zona del proyecto, personal de mi representada se percató que en la zona norte-oeste del predio (esquina superior izquierda), se habían realizado trabajos de remoción de vegetación por personas ajenas al proyecto de mi representada.

En ese tenor, el pasado 22 de julio de 2026, se presentó ante la Unidad de Investigación y Litigación con sede en Progreso, Yucatán, de la fiscalía general del Estado de Yucatán, una denuncia informando a la representación social de la existencia de tales trabajos de remoción de vegetación para el deslinde de responsabilidades correspondientes, bajo la premisa de que mi representada no fue la responsable de los mismos. (ANEXO 9).

En tales condiciones, mi representada determinó realizar un ajuste al polígono general del proyecto, desincorporando del mismo la zona noroeste afectada por personas ajenas al mismo, hasta en tanto la indagatoria penal continúa su curso y cierre correspondiente para el deslinde de responsabilidades.

En ese sentido, a continuación, se presenta como ANEXO 10, el plano del polígono general del proyecto ajustado, sin considerar como parte del mismo la zona que se ha visto afectada por personas ajenas a mi mandante.

Asimismo, debe de precisarse que la información que solicita esta autoridad en el presente punto del oficio de presentación complementaria, se encuentra detallado en el capítulo IV y en el anexo 20, de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular del proyecto "Construcción y Operación del Desarrollo Inmobiliario Soleta, Ubicado en la Localidad de Chicxulub Puerto, Municipio de Progreso", no omito mencionar que si bien la superficie del predio cambio, el área en el cual se muestreo sigue siendo el mismo, por lo que al no haberse afectado el muestreo, conforme a lo justificado en líneas precedentes, tanto en sus aspectos técnicos como legales, lo que procede es reiterar el contenido de dichos aspectos, que solicito se tenga por reproducidos, como si a la letra se insertaran".

Respecto del presente requerimiento, el promovente manifiesta que, a su consideración, la prevención carece de la debida fundamentación y motivación, argumentando que esta autoridad parte de la premisa de que la vegetación existente en el sitio ya fue desmontada. Al respecto, dicha manifestación no atiende el objeto específico del requerimiento, toda vez que no se solicitó únicamente acreditar la permanencia de la vegetación, sino presentar una caracterización detallada de la vegetación existente en el sitio del proyecto, que permita a esta autoridad conocer y evaluar las condiciones actuales del componente vegetal y determinar los posibles impactos que pudieran generarse por la ejecución del proyecto.

Por otra parte, la importancia de solicitar a la promovente la caracterización de la vegetación deriva del hecho de que un nuevo proyecto, incrementa el cambio de uso de suelo, al menos en el área donde dicho proyecto se establecerá y en su área circundante. Por lo anteriormente expuesto, la caracterización de la vegetación deberá contener el análisis

de la riqueza, cobertura, estructura, composición y diversidad de las comunidades terrestres y/o acuáticas que definen el tipo de vegetación y su distribución en el sistema ambiental (SA), determinando su grado de conservación y las fuentes de deterioro que les están afectando. Así mismo, el análisis debe contener un comparativo del estado ambiental que reportan las principales comunidades para ofrecer una base que extrapole esa situación al resto del SA.

Si bien el promovente presenta evidencia fotográfica del predio, ésta resulta insuficiente para atender el requerimiento, ya que las fotografías únicamente constituyen un elemento de apoyo visual y no contienen, por sí mismas, la información técnica necesaria para identificar y describir la vegetación existente, su composición, estructura, distribución, estado de conservación, especies presentes y, en su caso, aquellas sujetas a algún régimen de protección ambiental. En consecuencia, al no presentar la caracterización detallada de la vegetación existente solicitada en el oficio de prevención, el promovente no proporciona los elementos técnicos necesarios para que esta autoridad pueda valorar adecuadamente las condiciones del sitio y los posibles efectos del proyecto sobre dicho componente ambiental.

Por lo anterior, esta Secretaría determina que el promovente NO CUMPLIÓ con el requerimiento formulado, toda vez que no presentó la caracterización de la vegetación y fotografías del predio, no sustituye ni contiene la información que una caracterización técnica de la vegetación debe contener para una correcta evaluación de los posibles impactos ambientales sobre esta.}

Respecto al **punto 9**, en el que se solicita a la promovente 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. Al respecto, la promovente presentó lo siguiente:

"En respuesta al requerimiento en comento, se solicita a esta autoridad tenga por reproducidos, como si a la letra se insertaran, los argumentos vertidos por mi representada en respuesta al punto 1 del oficio de prevención al que se da respuesta, lo anterior con la intención de demostrar que el presente requerimiento no se ajusta a los requisitos esenciales que todo acto administrativo debe contener, de modo que se arribara a la conclusión de que el mismo carece de la debida fundamentación y motivación.

Lo anterior se plantea en tales términos, pues en el caso esta autoridad evaluadora procede a requerir a mi representada para que proporcione información adicional al trámite, sin embargo, dicho requerimiento de información carece de sustento jurídico, en virtud de que no existe disposición legal alguna, ni en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, ni en su

Reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental, o en la Guía para la presentación de la manifestación de impacto ambiental, en la que se conmine a los promoventes de los proyectos a presentar la información solicitada, de modo que se insiste que el requerimiento de información carece de sustento normativo.

No obstante, a lo anterior, debe precisarse que, los estudios de Mecánica de Suelos y el Estudio Geohidrológico, para su ejecución, implican el ingreso de maquinaria al interior del inmueble, para la perforación que permita extraer muestras de suelo y determinar a la vez, la profundidad y condiciones del manto freático de la zona.

Dadas las condiciones de la vegetación del sitio, que incluye vegetación de tipo forestal, no es viable el ingreso de dichos equipos de perforación en vehículos de tamaño inferior a una camioneta, lo que implicaría una remoción de vegetación a forma de camino, para acceder a los puntos de perforación, en términos de la metodología y plan de muestreo sistemático.

Por ello y en caso de considerarse necesarios los mismos, en términos de una solicitud de información adicional conforme al artículo 22 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 8 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por este medio solicitamos se nos permita el ingreso de los equipos de perforación al inmueble, que como se observa en el capítulo 2, tiene una superficie extensa; a efecto de que se puedan llevar a cabo dichos estudios, removiendo sola y exclusivamente la vegetación necesaria para el tránsito del equipo a los puntos de muestreo; empleando las zonas que eventualmente serían consideradas para el cambio de uso de suelo forestal.

En caso de no ser ello posible y dado que se pretende demostrar la viabilidad del proyecto en este aspecto, se solicita, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 8 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que la autorización de impacto ambiental que eventualmente se emita en términos de los artículos 28, 35, fracción II, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 45, fracción II, 47 y 48 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, disponga en sus términos y condicionantes la realización de esos estudios, previo cambio de uso de suelo, autorizado conforme al artículo 93 de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable; esto al encontrarnos, como se ha dicho, ante la imperiosa necesidad de ingresar equipos para perforación del suelo kárstico, más allá de la revisión física; lo que no es viable si no modifica la vegetación aún existente en el sitio".

Al respecto, de la revisión de la información presentada se determina que la promovente NO DIO CUMPLIMIENTO al requerimiento formulado, relativo a presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos correspondientes al sitio del proyecto, mediante los cuales se determinara la profundidad del nivel freático, la capacidad portante del terreno y las condiciones geológicas e hidrogeológicas existentes, incluyendo la metodología empleada, el número y ubicación de las perforaciones o calas, la interpretación técnica de los resultados, así como el nombre, cédula profesional, firma

del responsable técnico y razón social de la empresa que elaboró dichos estudios.

Respecto del presente requerimiento, el promovente manifiesta que, a su consideración, la solicitud de presentar los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos carece de la debida fundamentación y motivación, argumentando que no existe disposición expresa en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental o la guía correspondiente, que establezca de manera específica la obligación de presentar dichos estudios.

En este sentido, la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en su artículo 50 párrafo segundo establece que la autoridad podrá allegarse de los medios de prueba que considere necesarios, sin más limitaciones que las establecidas en la ley. Bajo este contexto, es importante señalar que la autoridad debe analizar si por la interacción de las obras, actividades y proyectos que pretendan desarrollarse en sitios en los que por su interacción los diferentes componentes ambientales regionales, se prevean impactos acumulativos, sinérgicos o residuales, significativos o relevantes, susceptibles de ocasionar la destrucción, el aislamiento o la fragmentación de los ecosistemas. Ello, pues sólo haciendo una evaluación holística e integral se puede determinar si se autoriza o niega la obra, actividad o proyecto y, en caso de autorizarla, si sujeta su realización a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos.

Por tanto dicho argumento emitido por el promovente resulta improcedente, toda vez que los estudios geotécnicos y de mecánica de suelos constituyen instrumentos de diagnóstico indispensables para caracterizar las condiciones físicas, geológicas e hidrogeológicas específicas del predio donde se pretende desarrollar el proyecto, siendo información necesaria para evaluar la viabilidad ambiental de las obras propuestas y los posibles impactos derivados de las excavaciones, cimentaciones e instalación de infraestructura subterránea. En consecuencia, esta Secretaría considera que la promovente no entregó la información solicitada para conocer y evaluar las condiciones geotécnicas y del subsuelo del sitio donde se pretende desarrollar el proyecto, así como para determinar los posibles impactos que las obras y actividades propuestas pudieran generar sobre el medio físico.

En resumen, el promovente manifiesto que la solicitud carece de fundamentación y que el ingreso de maquinaria afectaría la vegetación. Al respecto, su argumento es improcedente de conformidad con el artículo 50 de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, ya que la autoridad se encuentra facultada para allegarse de los medios de prueba

necesarios para evaluar riesgos sobre los componentes ambientales regionales y el nivel freático. Los estudios geotécnicos son instrumentos indispensables para diagnosticar las condiciones geológicas e hidrogeológicas del sitio ante excavaciones e infraestructura subterránea. Al no haberlos presentado, el promovente NO CUMPLIÓ con el requerimiento.

La Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) es un instrumento de la política ambiental que tiene el objetivo de prevenir, mitigar y restaurar los daños al ambiente, así como la regulación de las obras o actividades para evitar o reducir sus efectos negativos en el ambiente y en la salud humana, tal como lo dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. En este orden de ideas, también debe señalarse que con base en el procedimiento administrativo para la Evaluación del Impacto Ambiental previsto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, así como en su Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la autoridad competente debe realizar un análisis integral y holístico del proyecto, plan o programa sometido a su autorización, de acuerdo con su naturaleza, objetivos, características, distribución espacial de obras y/o actividades principales, de servicios y asociadas bajo el estándar de la mejor evidencia científica disponible y a la luz de los principios de precaución, prevención, no regresión e *in dubio* pro agua y pro natura. La Manifestación de Impacto Ambiental debe contener un análisis integral de la información del proyecto sujeto a autorización, esto es, se debe describir y valorar el proyecto, plan o programa en su conjunto, de acuerdo con su naturaleza, objetivos, características, distribución espacial de obras y/o actividades principales, de servicios y asociados; en otras palabras, al emitir la resolución respectiva, la autoridad ambiental se debe pronunciar sobre el proyecto en su integridad. Además, de acuerdo con el procedimiento referido, la autoridad debe tomar en cuenta los posibles efectos de las obras o actividades a desarrollarse en el o los ecosistemas de que se trate tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman y no únicamente los recursos que fuesen objeto de aprovechamiento o afectación directa. Así mismo, al emitir la Evaluación del Impacto Ambiental, la autoridad debe analizar si por la interacción de las obras, actividades y proyectos que pretendan desarrollarse en sitios en los que por su interacción los diferentes componentes ambientales regionales, se prevean impactos acumulativos, sinérgicos o residuales, significativos o relevantes, susceptibles de ocasionar la destrucción, el aislamiento o la fragmentación de los ecosistemas. Ello, pues sólo haciendo una evaluación holística e integral se puede determinar si se autoriza o niega la obra, actividad o proyecto y, en caso de autorizarla, si sujeta su realización a la modificación del proyecto o al establecimiento de medidas adicionales de prevención y mitigación que tengan por objeto evitar, atenuar o compensar los impactos ambientales adversos susceptibles de ser producidos. Además, sólo bajo un análisis integral y completo, se pueden fijar las condiciones y requerimientos *ad hoc* que deban observarse tanto en la etapa previa al inicio de la obra o actividad

como en sus etapas de construcción, operación y abandono, garantizando así una adecuada protección al medio ambiente. Sirve de apoyo lo anterior, la Jurisprudencia 1a./J. 13/2022 (11a.), sustentada por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y consultable en la Gaceta del Semanario Judicial de la Federación de la Undécima Época, libro 12, abril de 2022, tomo II, página 848, cuyo rubro indica: "MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL. SU EVALUACIÓN HOLÍSTICA E INTEGRAL CON BASE EN EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESTABLECIDO PARA TAL EFECTO EN LA LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE, ASÍ COMO EN SU REGLAMENTO EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL, GARANTIZA UNA ADECUADA PROTECCIÓN AL AMBIENTE"

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

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

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

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

De igual manera, el derecho humano a un medio ambiente sano en México se encuentra consagrado en el Artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de ahí que, se le reconoce una específica y particular esfera de protección en favor de la persona, caracterizada por la salvaguarda del entorno o medio ambiente en el que se desenvuelve, la cual exige la tutela más amplia de conformidad con su Artículo 1°; es decir el bien jurídico protegido

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

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/scg

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

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



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-1139/ 0002468
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

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

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

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

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

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

Bajo este contexto y, en los términos descritos en los párrafos que anteceden, atendiendo dichos principios aplicables a la materia de evaluación del impacto ambiental, 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, determina que el promovente NO HA CUMPLIDO con su responsabilidad de proporcionar información técnica completa y clara que permita evaluar la viabilidad ambiental del proyecto en su contexto de desarrollo.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el Artículo 8, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los Artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: Artículo 4, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; Artículo 5 fracción II, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en

la fracción X del mismo Artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el Artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el primer párrafo del Artículo 28 que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables, fracción **VII.- Cambio de Uso de Suelo en áreas forestales, así como selvas y zonas áridas; 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 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.

Bajo el principio de **prevención y precaución**, ante la evidente vulnerabilidad y fragilidad del ecosistema de duna costera y la falta de certeza técnica e información indispensable derivada de las omisiones injustificadas del promovente en su desahogo, y con fundamento en lo establecido en el Artículo 35, fracción III, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Secretaría podrá:

"Artículo 35.-...

III.- Negar la autorización solicitada, cuando:

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

b) La obra o actividad de que se trate pueda propiciar que una o más especies sean declaradas como amenazadas o en peligro de extinción o cuando se afecte a una de dichas especies, o

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

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

ACUERDA

PRIMERO.- NEGAR LA AUTORIZACIÓN del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO SOLETA, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE CHICXULUB PUERTO, MUNICIPIO DE PROGRESO"**, que **consiste en un desarrollo inmobiliario privado horizontal, sujeto al régimen de propiedad condominio que contempla un conjunto de 206 lotes para uso residencial. El proyecto se ubica en el tablaje catastral 8970 el cual cuenta con una superficie total de 43, 581.78 m², en la localidad de Chicxulub Puerto, municipio de Progreso, Estado de 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.

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 sociedad **PROYECTOS E INVERSIONES INMOBILIARIAS LINMEX S.A. DE C.V.** representada legalmente por el **C. DANIEL FERNANDO GONZÁLEZ VALDEMAR,** promovente del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DEL DESARROLLO INMOBILIARIO SOLETA, UBICADO EN LA LOCALIDAD DE CHICXULUB**

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-1139/ 0002468
Asunto: Resolutivo en Materia Ambiental

PUERTO, MUNICIPIO DE PROGRESO" 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

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 8, 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 en el estado de Yucatán."

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. ERIK RIHANI GONZALEZ.- PRESIDENTE MUNICIPAL DE PROGRESO, 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-0056/12/25
CLAVE DEL PROYECTO: 31YU2025TD193