



FUA 585/2022

DICTAMEN DE FACTIBILIDAD URBANA AMBIENTAL EMITIDA POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN EL QUINCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS.

Vistos los autos para emitir dictamen definitivo en el expediente **FUA 585/2022**, sobre la solicitud presentada por la **C. CYNTHIA GISELLE DZUL CASTAÑEDA** para obtener la Factibilidad Urbana Ambiental del proyecto denominado **"MAHAL"**, el cual consistirá en la **lotificación y urbanización de un desarrollo inmobiliario habitacional privado**, con pretendida ubicación en el tablaje catastral 10871 de la localidad y municipio de Conkal, Yucatán, cuya superficie es de 203,787.56 m², se indica:

RESULTANDOS

PRIMERO.- Que con fecha veintidós de septiembre de dos mil veintidós, se recepcionó en esta Secretaría el escrito y anexos que acompañó, signado por la **C. CYNTHIA GISELLE DZUL CASTAÑEDA** quien promovió la Factibilidad Urbana Ambiental del proyecto denominado **"MAHAL"**, el cual consistirá en la **lotificación y urbanización de un desarrollo inmobiliario habitacional privado**, con pretendida ubicación en el tablaje catastral 10871 de la localidad y municipio de Conkal, Yucatán, cuya superficie es de 203,787.56 m².

SEGUNDO.- Que mediante acuerdo emitido por esta Secretaría en fecha veintiséis de septiembre del año dos mil veintidós, notificado el cinco de octubre siguiente, se requirió al promovente que indicara la superficie del predio, así como la requerida para el proyecto, ya que había inconsistencias en la información que ingresó en su escrito inicial.

TERCERO.- En fecha siete de octubre de dos mil veintidós, la **C. CYNTHIA GISELLE DZUL CASTAÑEDA**, presentó ante la Secretaría un escrito, mediante el cual dio contestación a la prevención a la que refiere el párrafo que precede.

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- COMPETENCIA. Que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, es una dependencia centralizada de la Administración Pública del Estado, a la cual, como lo establecen los artículos 22 fracción XVI y 45 fracciones I y XVI del Código de la Administración Pública del Estado de Yucatán, corresponde, entre otras funciones, la de aplicar en los asuntos de su competencia las disposiciones legales de la materia, velando por la protección y conservación del medio ambiente y procurando el desarrollo sustentable en el Estado; promover y vigilar el cumplimiento estricto de las normas de protección, preservación, restauración y conservación del medio ambiente y de conformidad con lo establecido por los artículos 25 fracción III, 32 y 34 de la Ley de Protección al Medio Ambiente del



FUA 585/20

Estado de Yucatán, así como los numerales 9 y 28 del Reglamento que rige la actuación de la citada Ley, es el ente facultado y competente para determinar la Factibilidad Urbana Ambiental de las obras o actividades a desarrollarse.

SEGUNDO.- CUMPLIMIENTO A LA PREVENCIÓN. Del análisis realizado al escrito recepcionado en esta Secretaría el siete de octubre del dos mil veintidós, se tiene por apersonada la parte promovente con las manifestaciones realizadas y contestado el requerimiento emitido por esta dependencia consistente en:

*"Ahora bien, del análisis realizado al escrito de cuenta y anexo que acompaña, que esta Secretaría no cuenta con toda la información necesaria para poder resolver sobre la petición realizada, por tanto se le requiere para que dentro del término de **cinco días hábiles**, contados a partir del día siguiente a la notificación del presente acuerdo, deberá aclarar cuál es la superficie correcta de predio total, o en su caso, anexas las coordenadas correspondientes denominado "CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE DESARROLLO MAHAL""*

Derivado de la revisión de la información presentada en el que escrito referido, se concluye que el polígono formado coincide con los límites del predio solicitado, por lo que, se hace de conocimiento del promovente que **CUMPLE** con los requerimientos solicitados en el acuerdo de fecha veintiseis de septiembre del año dos mil veintidós, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, en concordancia con el 29, 30 y 31 de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos, de aplicación supletoria a la Ley de Protección al Medio Ambiente, ambas del Estado de Yucatán.

TERCERO.- COTEJO Y DEVOLUCIÓN DE DOCUMENTOS. Se informa a la parte promovente que, esta Dependencia procedió a revisar los siguientes documentos:

1. Copia Certificada de la Licencia de Uso de Suelo número DDU/US.0060.07.22, emitida por el H. Ayuntamiento de Conkal, de fecha veintinueve de agosto del año dos mil veintidós.

Por consiguiente, se hace de conocimiento a la persona interesada que, se ordena el resguardo provisional del documento anexado al escrito de cuenta, que forma parte del presente expediente, en la caja de valores perteneciente a esta Dependencia.

Asimismo, y toda vez que las copias simples presentadas se tratan de copias fieles y exactas de los documentos exhibidos, fue posible realizarse el cotejo correspondiente de conformidad con lo establecido en el artículo 30 fracción II de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán en vigor, aplicada de manera supletoria de conformidad con lo indicado en el artículo 3 fracción IV de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán en vigor; en



FUA 585/2022

consecuencia, procédase a hacer entrega de los documentos antes señalados a la parte promovente, previa acreditación de su personalidad.

CUARTO.- UBICACIÓN, COORDENADAS Y SUPERFICIE DEL PROYECTO. Por otra parte, de acuerdo con lo manifestado por la promovente en la solicitud de Factibilidad Urbana Ambiental, el proyecto objeto del presente estudio se pretende desarrollar en el tablaje catastral 10871 de la localidad y municipio de Conkal, Yucatán, mismo que posee las coordenadas siguientes:

	V	X	Y
Coordenadas del proyecto según lo manifestado en la solicitud.	1	235,937.202	2,336,479.461
	2	236,166.101	2,336,209.658
	3	235,824.923	2,335,892.933
	4	235,783.180	2,335,856.327
	5	235,744.330	2,335,812.296
	6	235,563.185	2,335,995.671
	7	235,508.074	2,336,055.407
Superficie del proyecto.	203,787.56 m ²		
Unidad de Gestión Ambiental del POETY en la que se ubica el tablaje.	1.E PLANICIE TELCHAC PUEBLO		
Política.	Aprovechamiento		
Uso principal.	Industria de transformación		
Unidad de Gestión Ambiental del POETY en la que se ubica el tablaje.	1.2 N ÁREA METROPOLITANA		
Política.	Aprovechamiento		
Uso principal.	Suelo urbano		

Como resultado de la verificación de las coordenadas anteriormente relacionadas, se aprecia que la poligonal se encuentra de la siguiente manera:



Imagen 1. Ubicación del predio en la Unidad de Gestión Ambiental del POETY



FUA 585/;

QUINTO.- VINCULACIÓN CON PROGRAMAS DE ORDENAMIENTO ESTATALES. Ahora bien, conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY) el tablaje en el que se pretende establecer el multicitado proyecto, se ubica en las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) denominada **1.2N ÁREA METROPOLITANA** en la que predomina el **uso de suelo urbano** y **1E PLANICIE DE TELCHAC PUEBLO** en la que predomina el **uso de industria de la transformación**, por ende, además de los Lineamientos Generales que le aplican a todas las Unidades de Gestión Ambiental, el proyecto sometido al presente análisis debe de observar las Políticas y Criterios de Regulación y Recomendaciones, establecidos en el "Cuadro 5. Modelo de ocupación del territorio del Estado de Yucatán" del citado Programa, como se indica a continuación:

UGA	Usos	Políticas	Criterios y recomendaciones de manejo
1.2N	Predominante: Suelo urbano	Protección (P)	1, 2, 4, 5, 6, 9, 10, 12, 13, 14, 16.
	Compatible: Industrial de transformación y turismo.	Conservación (C)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13.
		Aprovechamiento (A)	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 22.
	Condicionado: Industria pesada, ganadería, agricultura tradicional y tecnificada.	Restauración (R)	1, 2, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21.
	Incompatible: Granjas avícolas y porcícolas.		

UGA	Usos	Políticas	Criterios y recomendaciones de manejo
1E	Predominante: Industria de transformación.	P	P - 1, 2, 5, 6, 9, 12, 13, 14, 16
	Compatible: ASENTAMIENTOS HUMANOS , turismo alternativo, infraestructura básica y de servicios.	C	C - 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13.
		R	A - 1, 2, 5, 6, 8, 9, 11, 12, 16,
	Condicionado: Avicultura y ovino cultura.	A	R - 1, 2, 5, 6, 8, 9,
	Incompatible: Porcicultura		

(Resaltado propio)

POLÍTICAS	NUM	CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA	1E	1.2 N
PROTECCIÓN	1	Promover la reconversión y diversificación productiva bajo criterios ecológicos de los usos del suelo y las actividades forestales, agrícolas, pecuarias y extractivas, que no se estén desarrollando conforme a los requerimientos de protección del territorio.	SÍ	SÍ
	2	Crear las condiciones que generen un desarrollo socioeconómico de las comunidades locales que sea compatible con la protección.	SÍ	SÍ



FUA 585/2022

3	Evitar el cambio de uso de suelo en las depresiones y montículos kársticos al igual que las pendientes que presentan en general un estado alto de conservación.	NO	NO	
4	No se permiten los asentamientos humanos en ecosistemas altamente deteriorados con riesgo de afectación a la salud por acumulación de desechos, salvo que hayan sido saneados.	NO	SÍ	
5	No se permite el confinamiento de desechos industriales, tóxicos y biológico-infecciosos.	SÍ	SÍ	
6	No se permite la construcción a menos de 20 mts. de distancia de cuerpos de agua, salvo autorización de la autoridad competente.	SÍ	SÍ	
7	La construcción de cualquier obra deberá respetar el límite federal, proteger las playas, línea costera, y dunas que la rodean, así como la vegetación en buen estado de conservación.	NO	NO	
8	No se permite la construcción de edificaciones en áreas bajas inundables, pantanos, dunas costeras y zonas de manglares que estén reconocidas dentro de las áreas de alto riesgo en los Ordenamientos Ecológicos locales y regionales.	NO	NO	
9	No se permite la quema de vegetación, de desechos sólidos ni la aplicación de herbicidas y defoliantes.	SÍ	SÍ	
10	Los depósitos de combustible deben someterse a supervisión y control, incluyendo la transportación marítima y terrestre de estas sustancias, de acuerdo a las normas vigentes.	NO	SÍ	
11	Con base en estudios específicos de geohidrología, impacto ambiental y análisis de riesgo, se debe crear un sistema de acopio y confinamiento adecuado de los desechos industriales, tóxicos y biológico-infecciosos generados en la región.	NO	NO	
12	Los proyectos a desarrollar deben garantizar la conectividad de la vegetación entre los predios colindantes que permitan la movilidad de la fauna silvestre.	SÍ	SÍ	
13	No se permiten las actividades que degraden la naturaleza en las zonas que formen parte de los corredores biológicos.	SÍ	SÍ	
14	Deben mantenerse y protegerse las áreas de vegetación que permitan la recarga de acuíferos.	SÍ	SÍ	
15	No se permite el pastoreo y la quema de vegetación en las dunas costeras.	NO	NO	
16	No se permite el pastoreo en áreas de corte forestal que se encuentren en regeneración.	SÍ	SÍ	
CONSERVACIÓN	1	Los proyectos de desarrollo deben considerar técnicas que disminuyan la pérdida de la cobertura vegetal y de la biodiversidad.	NO	SÍ
	2	Prevenir la erosión inducida por las actividades antropogénicas.	NO	NO
	3	Controlar y/o restringir el uso de especies exóticas.	SÍ	SÍ
	4	En el desarrollo de proyectos, se debe proteger los ecosistemas excepcionales tales como selvas, ciénagas, esteros, dunas costeras entre otros; así como las poblaciones de flora y fauna endémicas, amenazadas o en peligro de extinción, que se localicen dentro del área de estos proyectos.	SÍ	SÍ
	5	No se permite la instalación de bancos de préstamo de material en unidades localizadas en ANP's, cerca de cuerpos de agua y/o dunas costeras.	NO	NO
	6	Los proyectos turísticos deben de contar con estudios de capacidad de carga.	SÍ	SÍ

(Handwritten signatures and initials in blue ink)



FUA 585,

	7	Se debe establecer programas de manejo y de disposición de residuos sólidos y líquidos en las áreas destinadas al ecoturismo.	Sí	Sí	
	8	No se permite la disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa, zona federal marítimo terrestre, zonas inundables y áreas marinas.	Sí	Sí	
	9	Las vías de comunicación deben contar con drenajes suficientes que permitan el libre flujo de agua, evitando su represamiento.	Sí	Sí	
	10	El sistema de drenaje de las vías de comunicación debe sujetarse a mantenimiento periódico para evitar su obstrucción y mal funcionamiento.	Sí	Sí	
	11	Para la ubicación de infraestructura sobre las playas y dunas, se debe establecer una zona de restricción de construcción, basada en un estudio de procesos costeros de la zona de acuerdo a los Ordenamientos Ecológicos regionales y locales.	NO	NO	
	12	La exploración y explotación de recursos no renovables por parte de la industria debe garantizar el control de la calidad del agua utilizada, la protección del suelo y de la flora y fauna silvestres.	Sí	NO	
	13	Los proyectos de desarrollo deben identificar y conservar los ecosistemas cuyos servicios ambientales son de relevancia para la región.	Sí	Sí	
	APROVECHAMIENTO	1	Mantener las fertilidades de los suelos mediante técnicas de conservación y/o agroecológicas.	Sí	Sí
		2	Considerar prácticas y técnicas para la prevención de incendios.	Sí	Sí
		3	Reducir la utilización de agroquímicos en los sistemas de producción, favoreciendo técnicas ecológicas y de control biológico.	NO	Sí
		4	Impulsar el control integrado para el manejo de plagas y enfermedades.	NO	Sí
		5	Promover el uso de especies productivas nativas que sean adecuadas para los suelos, considerando su potencial.	Sí	Sí
		6	Regular las emisiones y fuentes de contaminación de las granjas porcícolas, acuícolas o avícolas, de acuerdo a lo estipulado por la autoridad competente.	Sí	Sí
		7	Permitir el ecoturismo de baja densidad en las modalidades de contemplación y senderismo.	NO	NO
8		En las actividades pecuarias debe fomentarse la rotación de potreros y el uso de cercos vivos con plantas nativas.	Sí	Sí	
9		El desarrollo de infraestructura turística debe considerar la capacidad de carga de los sistemas, incluyendo las posibilidades reales de abastecimiento de agua potable, tratamiento de aguas residuales, manejo de residuos sólidos y ahorro de energía.	Sí	Sí	
10		Permitir las actividades de pesca deportiva y recreativa de acuerdo a la normatividad vigente.	NO	NO	
11	Promover la creación de corredores de vegetación entre las zonas urbanas e industriales.	Sí	Sí		
12	Utilizar materiales naturales de la región en la construcción de instalaciones ecoturísticas.	Sí	Sí		
13	En áreas agrícolas productivas debe promoverse la rotación de cultivos.	NO	Sí		
14	En áreas productivas para la agricultura deben de integrarse los sistemas agroforestales y/o agrosilvícolas, con diversificación de especies arbóreas, arbustivas y herbáceas.	NO	Sí		



FUA 585/2022

	15	No se permite la ganadería semi-extensiva y la existente debe transformarse a ganadería estabulada o intensiva.	NO	SÍ
	16	Restringir el crecimiento de la frontera agropecuaria en zonas de aptitud forestal o ANP's.	SÍ	SÍ
	17	No se permite la ganadería extensiva en dunas, sabanas, selvas inundables, manglares salvo previa autorización de la autoridad competente.	NO	NO
	18	Permitir la extracción de arena en sitios autorizados exclusivamente para programas y proyectos de recuperación de playas. Para otros fines, deberá de contarse con la autorización de las autoridades competentes.	NO	NO
	19	No se permite la construcción de espigones, espolones o estructuras que modifiquen el acarreo litoral salvo aquellas que se sometan al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.	NO	NO
	20	No se permiten áreas de cultivo a menos de 100 mts. de zonas de protección y pastizales naturales.	NO	SÍ
	21	Promover las actividades cinegéticas en las zonas de pastizales inducidos.	NO	NO
	22	En la superficie destinada a la actividad ganadera debe establecerse vegetación forrajera en una densidad mayor a los pastos introducidos.	NO	SÍ
RESTAURACIÓN	1	Recuperar las tierras no productivas y degradadas.	SÍ	SÍ
	2	Restaurar las áreas de extracción de materiales pétreos.	SÍ	SÍ
	3	Restaurar las áreas de extracción de sal o arena.	NO	NO
	4	Promover la recuperación de la dinámica costera y acarreo litoral.	NO	NO
	5	Recuperar la cobertura vegetal en zonas con proceso de erosión y perturbadas.	SÍ	SÍ
	6	Promover la recuperación de poblaciones silvestres.	SÍ	SÍ
	7	Promover la recuperación de playas, lagunas costeras y manglares.	NO	NO
	8	Promover la restauración del área sujeta a aprovechamiento turístico.	SÍ	SÍ
	9	Restablecer y proteger los flujos naturales de agua.	SÍ	NO
	10	No se permiten asentamientos humanos en la zona federal salvo autorización de las autoridades competentes.	NO	NO
	11	Restaurar superficies dañadas con especies nativas	NO	SÍ
	12	Restaurar zonas cercanas a los sitios de extracción para la protección del acuífero.	NO	SÍ
	13	En la restauración de bancos de préstamo de material pétreo, la reforestación debe llevarse a cabo con una densidad mínima de 1000 árboles por ha.	NO	SÍ
	14	En la restauración de bancos de préstamo de material pétreo se debe asegurar el desarrollo de la vegetación plantada y en su caso se repondrán los ejemplares que no sobrevivan.	NO	SÍ
	15	En la restauración de bancos de préstamo de material pétreo la reforestación debe incorporar ejemplares obtenidos del rescate de vegetación en caso de desplante de los desarrollos turísticos, industriales o urbanos.	NO	SÍ
	16	Establecer programas de monitoreo ambiental.	NO	SÍ
	17	En áreas de restauración se debe restituir al suelo del sitio la capa vegetal que se retiró, para promover los procesos de infiltración y regulación de escurrimientos.	NO	SÍ

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



		FUA 585/	
		NO	SÍ
18	En la fase de restauración del área de extracción de materiales pétreos, el piso del banco debe estar cubierto en su totalidad por una capa de suelo fértil de un espesor igual al que originalmente tenía.		
19	Los troncos, tocones, copas, ramas, raíces y matorrales deben ser triturados e incorporados al suelo fértil que será apilado en una zona específica dentro del polígono del banco en proceso de explotación, para ser utilizado en los programas de restauración del área.		
20	En el banco de extracción el suelo fértil debe retirarse en su totalidad, evitando que se mezcle con otro tipo de material. La tierra vegetal o capa edáfica producto del despojo debe almacenarse en la parte más alta del terreno para su posterior utilización en las terrazas conformadas del banco y ser usada en la etapa de reforestación.		
21	Una vez que se dé por finalizada la explotación del banco de materiales y se concluya la restauración del mismo, se debe proceder a su reforestación total de acuerdo a lo propuesto en el programa de recuperación y restauración del área impactada utilizando como base la vegetación de la región o según indique la autoridad competente.		
		NO	SÍ

En ese sentido, el propio Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY), señala que el proyecto a desarrollarse, el cual versará en la lotificación y urbanización de un desarrollo inmobiliario habitacional privado, se refiere a un uso que **no se contrapone** a las actividades contempladas para realizarse dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) denominada **1.2N ÁREA METROPOLITANA** y con respecto a la UGA denominada **1E PLANICIE DE TELCHAC PUEBLO**, se trata de un uso **"COMPATIBLE"**.

SEXTO.- ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD. Derivado de lo anterior, se tiene que el instrumento para el análisis sobre la factibilidad en el presente asunto es el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY), mismo que en su artículo 1º señala a la letra:

"El presente instrumento tiene por objeto regular los usos del suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales, las actividades productivas y el desarrollo urbano, con el fin de hacer compatible la conservación de la biodiversidad, la protección al ambiente y el aprovechamiento sustentable de los recursos y elementos naturales con el desarrollo urbano y rural del Estado de Yucatán, así como con las actividades económicas que se realicen, sirviendo de base para la elaboración de los programas y proyectos de desarrollo que pretendan ejecutar en el territorio estatal."

Ahora bien, tal como se refiere en el considerando **QUINTO** del presente dictamen, se tiene que el proyecto a desarrollar se ubicará en las Unidades de Gestión Ambiental **1E PLANICIE DE TELCHAC PUEBLO Y 1.2N ÁREA METROPOLITANA** del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY), por tanto, el uso solicitado en la presente resolución de factibilidad urbana ambiental se trata de una actividad que, **"ES COMPATIBLE"**.



FUA 585/2022

Asimismo, es importante precisar, que de la revisión de la imagen satelital proporcionada por el *Google Earth Pro*, se observó que, la zona donde se ubica el predio en el que se actúa, se encuentra a una distancia de 3.3 Km de la traza urbana con usos habitacionales, tal como se observa en la siguiente imagen.



Imagen 2. Condición del predio sometido al análisis de factibilidad urbana ambiental (fuente. Google Earth Pro)

Bajo ese tenor, se tiene que el proyecto analizado en el presente dictamen es no viable, toda vez que se localiza a una distancia de 3.3 Km del centro urbano más cercano.

Ahora bien, en relación a los centros urbanos, en el Sistema Estatal de Asentamientos Humanos establecido en el Programa de Desarrollo Urbano de Yucatán (Decreto 405/2016), **se establece que el municipio de Conkal, no está catalogado como un "Centro Proveedor de Servicios y Equipamiento Urbano"**, por lo que, para este caso en concreto, es de considerar que **el municipio no cuenta con la capacidad para brindar los servicios necesarios a la propuesta de que trata la presente factibilidad.** En ese sentido, esta Dependencia considera que el sitio donde se pretende desarrollar el proyecto no permite garantizar la urbanización adecuada.

En ese orden de ideas, la fracción V del artículo 2 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán¹, en concatenación con los artículos del 5 al 14 de su Reglamento, determinan que **los desarrollos inmobiliarios habitacionales** consisten en "áreas urbanizadas para la ocupación por asentamientos humanos", que indiscutiblemente **deben contar con la infraestructura y equipamiento urbano necesarios para garantizar la habitabilidad del desarrollo, cumplir con los**

¹ **Artículo 2.** fracción V. Desarrollo Inmobiliario: el bien inmueble que por sus características físicas o el régimen de propiedad se constituye como Fraccionamiento o División de Lotes;



preceptos de sustentabilidad garantizando la calidad de vida de las generaciones futuras, así como un crecimiento ordenado y una distribución territorial equilibrada de los mismos, todo ello, para garantizar un crecimiento urbano armonizado con todas las necesidades de los habitantes de un centro de población.

En relación con el párrafo que precede, es importante precisar, que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, es de observancia general en todo el territorio nacional; por ende, es vinculante con los desarrollos inmobiliarios en virtud de lo establecido en el artículo 3 fracciones I, II, III y IV de la mencionada Ley, que en lo medular, establece que por asentamiento humano podemos entender el establecimiento de un complejo habitacional a través de acciones urbanísticas cuyo objetivo es el establecimiento de un grupo de personas en una zona determinada, considerando sus formas de convivencia en el espacio público, sus elementos naturales y obras materiales como el equipamiento e infraestructura urbana, tal como se indica:

"Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:

(...).

I. **Acción Urbanística:** actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, reotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento e infraestructura o Servicios Urbanos;

II. **Área Urbanizable:** territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada de un Centro de Población determinado en los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;

III. **Área Urbanizada:** territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;

IV. **Asentamiento Humano:** el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran."

En ese tenor, respecto a las regulaciones de la propiedad en los centros de población, el artículo 56 de la misma Ley, enfatiza que cuando se pretenda llevar a cabo cualquier tipo de acción de aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población que carezca de instrumento en materia de regulación urbana, que para el caso en concreto se refiere a un plan o programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigente, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población con base al Plan o Programa de Desarrollo Urbano aplicable y la legislación local en la materia, así como a los artículos 62, 80, 82 y 86 de las restricciones inherentes de la citada Ley² para la incorporación de un predio al Desarrollo Urbano.

² **Artículo 62.-** El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de Población o formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del Asentamiento Humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto



Así, respecto a los artículos que anteceden, y toda vez que **el municipio no cuenta con un Programa de Desarrollo Urbano**, se tiene que **no existe una zonificación definida que considere la división propuesta como zona de crecimiento urbano, de esta manera se concluye que al no encontrarse dentro del área considerada como urbanizable para usos y actividades habitacionales**, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3 fracciones I y II de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, no es viable realizar acciones urbanísticas tal y como lo es el proyecto objeto del presente análisis.

Ahora bien, pese a las manifestaciones vertidas en los párrafos que preceden, se hace constar que de la revisión integral de los autos que conforman el expediente de Factibilidad Urbana Ambiental en el que se actúa, se observa que, con fecha veintinueve de agosto de dos mil veintidós, el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Conkal, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, expidió la "LICENCIA DE USO DE SUELO" para un DESARROLLO INMOBILIARIO EN RÉGIMEN DE CONDOMINIO A UBICARSE EN EL TABLAJE CATASTRAL 10871, de la localidad y municipio de Conkal, Yucatán, con número DDU/US.0060.07.22, signada por GILMER ESPÍNOLA EK, Director de Desarrollo Urbano del municipio de Conkal, Yucatán, con vigencia hasta el veintinueve de agosto del dos mil veintitres, la cual señala, en lo medular lo siguiente:

"El presente predio se encuentra ubicado en una zona Habitacional de tipo Residencial Medio: Para desarrollos habitacionales en esta zona, se fijará con coeficiente de ocupación del suelo del 60 % en cada uno de los predios individuales se deberá destinar un mínimo del 30 % del predio para área verde con cubierta vegetal arbolada además de una densidad de vivienda de 45 viv. /ha. De acuerdo a lo establecido en la

esta Ley, en la Ley Agraria, en la legislación estatal de Desarrollo Urbano, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables, así como en las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios.

La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al Desarrollo Urbano de predios ejidales o comunales deberá contar con las autorizaciones favorables de impacto urbano, fraccionamiento o edificación por parte de las autoridades estatales y municipales correspondientes, de acuerdo a esta Ley. Dichas autorizaciones deberán ser públicas en los términos de este ordenamiento y otras disposiciones en la materia.

El Registro Agrario Nacional y los registros públicos de la propiedad de las entidades federativas no podrán inscribir título alguno de dominio pleno, de cesión de derechos parcelarios o cualquier otro acto tendiente al fraccionamiento, subdivisión, parcelamiento o pulverización de la propiedad sujeta al régimen agrario, que se ubique en un centro de población, si no cumple con los principios, definiciones y estipulaciones de esta Ley y de las establecidas en la Ley Agraria, así como no contar con las autorizaciones expresadas a que alude el párrafo anterior.

Los notarios públicos no podrán dar fé ni intervenir en ese tipo de operaciones, a menos de que ante ellos se demuestre que se han otorgado las autorizaciones previstas en este artículo.

Artículo 80. - La incorporación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal al Desarrollo Urbano y la vivienda, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser necesaria para la ejecución de un plan o programa de Desarrollo Urbano;
- II. Las áreas o predios que se incorporen deberán cumplir lo establecido en la definición de Área Urbanizable contenida en el artículo 3 de esta Ley; (Área Urbanizable: territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población determinado en los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;)

(...)

Artículo 82. La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al Desarrollo Urbano, se sujetará a las siguientes disposiciones:

- I. Deberá derivarse como una acción de Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Conservación, y Consolidación, conforme al plan o programa de Desarrollo Urbano aplicable;

(...)



normatividad vigente. La superficie mínima de lote para un Desarrollo Habitacional de tipo residencial me es de 250 m² con un frente mínimo de 8 m.

Expuesto lo anterior se AUTORIZA EL USO DE SUELO para un proyecto HABITACIONAL/RÉGIMEN CONDOMINIO con las características antes señaladas, debiendo de cumplir con todo lo establecido en presente licencia."

Ante tal circunstancia, no resulta óbice manifestar que la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, en su artículo 25, establece que las autoridades municipales, previo otorgamiento de cualquier permiso o licencia de uso de suelo, deben de exigir al solicitante un estudio de la factibilidad urbana ambiental emitido por esta Secretaría, lo cierto también es que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Mérida, en el ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se encuentra facultado para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en su jurisdicción territorial.

Derivado de lo anterior, se desprende que la emisión de la licencia de uso de suelo con el presente proceso de estudio para determinar la procedencia de lo solicitado por la parte interesada, la cual presume que han tomado las medidas conducentes que permitan, como su nombre lo indica, la construcción y/o demolición para llevar a cabo las acciones pretendidas.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

"Artículo 115. Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:
(...)

- V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:
 - a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
 - b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
 - c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
 - d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;**
 - e) intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
 - f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;**
 - g) Participar en la creación y administración de zona de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
 - h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando afecten su ámbito territorial; e
 - i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales."

(Énfasis añadido)

En suma de lo antes expuesto, se considera que el proyecto analizado en el presente documento es viable, toda vez que el propio Municipio está considerando que el proyecto en comentario



FUA 585/2022

actividad **PERMITIDA**, con las restricciones establecidas en la propia licencia de uso de suelo antes referida.

SÉPTIMO.- CONDICIONANTES DEL PROYECTO. En virtud de lo señalado en los considerandos que anteceden y de que la propuesta resultó permitida, se establecen las siguientes condicionantes: 1. Condicionantes derivadas del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán; 2. Condicionantes derivadas de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y su Reglamento; 3. Condicionante derivada de la probable existencia de cuerpos de agua o depresiones kársticas; 4. Condicionante derivada del establecimiento de áreas verdes; 5. Condicionantes en materia de Protección Civil; 6. Condicionantes respecto a la Liberación de Terrenos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH):

1. Condicionantes derivadas del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán.

- *Ajustarse a la legislación y disposiciones aplicables en la materia.*
- *Sujetarse a las disposiciones de los Decretos de creación y/o programas de manejo de las Áreas Naturales Protegidas Federales, Estatales y/o Municipales.*
- *En Áreas Naturales Protegidas, los criterios de protección, conservación, restauración y aprovechamiento, son los establecidos en los Decretos y/o programas de manejo y reglas administrativas.*
- *Asegurar el uso sustentable de los recursos naturales, mediante la aplicación de los instrumentos establecidos de política ambiental (agua, aire, suelos, forestal, vida silvestre y pesca, etc.).*
- *Garantizar el uso racional del recurso hídrico, la recarga de los acuíferos y la calidad del agua.*
- *Prevenir la erosión y degradación de los suelos.*
- *Asegurar el mantenimiento de la diversidad biológica y geográfica del territorio, así como el hábitat de especies vegetales y animales.*
- *Considerar las observaciones de los comités y/o consejos establecidos en la normatividad vigente.*
- *Incrementar los estudios que permitan aumentar el conocimiento de los recursos y valores naturales.*
- *Utilizar los instrumentos económicos para la protección del medio ambiente.*
- *Fortalecer y, en caso de ser necesario, reorientar las actividades económicas a fin de hacer más eficiente el uso de los recursos naturales y la protección al ambiente.*
- *Proteger la recarga de los acuíferos en las áreas de captación de los asentamientos humanos.*
- *Controlar la introducción y el uso de especies ferales e invasoras.*
- *Respetar la integridad funcional, la capacidad de carga, regeneración y funcionamiento de los geosistemas.*
- *Fomentar el uso sustentable de los recursos naturales mediante tasas que no excedan su capacidad de renovación.*
- *Reorientar la forma actual de aprovechamiento de los recursos naturales, para lograr su utilización sustentable.*
- *Desarrollar las actividades económicas en los diferentes sectores bajo criterios ambientales.*
- *Realizar la gestión y el manejo integral de los residuos, de acuerdo a la normatividad.*



- Hacer compatibles los proyectos de desarrollo a los requerimientos y disposiciones de los programas de ordenamiento local del territorio y/o de manejo de las áreas protegidas.
- Controlar y minimizar las fuentes de emisión a la atmósfera.
- Incentivar la producción de bienes y servicios que respondan a las necesidades económicas, sociales y culturales de la población bajo criterios ambientales.
- En la construcción de cualquier tipo de infraestructura o equipamiento, se deberá contar con un estudio previo de afectación a zonas de valor histórico arqueológico.
- No permitir el depósito de desechos sólidos y las descargas de drenaje sanitario y/o industrial sin tratamiento al mar o cuerpos de agua.
- Todo sitio para la ubicación de rellenos sanitarios locales o regionales deberá contar con un estudio específico que establezca criterios ecológicos para la selección del sitio, la construcción, la operación y la etapa de abandono del mismo, así como las medidas de mitigación del impacto al manto freático y la alteración de la vegetación presente.
- Promover zonas de vegetación natural dentro de las áreas urbanas.
- En el desarrollo de los asentamientos humanos deberá evitarse la afectación (tala, extracción, caza, captura, etc.) de selvas, manglares, ciénaga y dunas entre otros, excepto en aquellos casos en que de manera específica se permita alguna actividad; así como la afectación las poblaciones de flora y fauna endémicas, amenazadas o en peligro de extinción. En su caso, se establecerán medidas de mitigación o compensación de acuerdo a la normatividad ambiental vigente.
- Establecer programas educativos para incorporar a la ciudadanía en el manejo ambiental urbano (basura, ruido, erosión, etc.), a través de material educativo y cursos específicos.
- Fortalecer e integrar los programas para la recuperación de los valores naturales y culturales del territorio.
- Fomentar la creación de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre (UMAS).
- Elaborar programas de manejo forestal para la protección y uso de las selvas y recursos forestales.
- El crecimiento de los asentamientos humanos deberá limitarse a las áreas y criterios establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano y al presente Ordenamiento.
- En la definición de nuevas reservas territoriales para asentamientos humanos deberá evaluarse las condiciones físicas, biológicas y socioeconómicas locales en congruencia con la propuesta de ordenamiento ecológico.
- Establecer viveros e invernaderos para producción de plantas nativas con fines comerciales y de restauración.
- El aprovechamiento intensivo de la fauna silvestre debe estar acorde a las aptitudes del ecosistema.
- Establecer medidas de rehabilitación en los cuerpos de agua afectados.
- Remediación y recuperación de suelos contaminados.
- Las actividades de restauración ecológica a realizarse en estas unidades tendrán especial énfasis en el restablecimiento y protección de las poblaciones afectadas de fauna y flora silvestre de importancia para los ecosistemas presentes.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



FUA 585/2022

- En el ámbito de sus competencias, el Estado y los Municipios deben establecer zonas prioritarias para la restauración ecológica, que coadyuven con el sistema de áreas naturales protegidas de Yucatán, para la restauración y conservación de los recursos naturales.
- La construcción de nuevas vialidades debe evitar la fragmentación del hábitat en áreas de conservación de flora y fauna y ANP's.

2. **Condicionantes derivadas de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y su Reglamento.**

Debido a que la propuesta a desarrollar se trata de un desarrollo inmobiliario, de conformidad con lo establecido en el artículo 2, fracción V y el artículo 8 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios³, deberá considerar para el diseño del proyecto, lo establecido en la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán su Reglamento.

Todo desarrollo inmobiliario **debe considerar en su proyecto los requisitos contenidos en el artículo 4 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios y en el 132 del Reglamento de la misma Ley⁴, en el sentido de garantizar las condiciones de conectividad, accesibilidad y libre tránsito, así como la dotación de infraestructura para el sistema de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, vialidad, nomenclatura, entre otros**, previa autorización de urbanización del desarrollo inmobiliario por parte de la autoridad municipal competente, para estar a lo señalado por el artículo 25 del Reglamento de la citada Ley⁵.

De igual manera, para la construcción de las viviendas, en el desarrollo del proyecto analizado, se deberán considerar las facilidades urbanísticas y arquitectónicas adecuadas, respetar las restricciones de alineamiento y la superficie mínima del lote unifamiliar con 7.00 metros de frente y

³ **Artículo 2.-** Para los efectos de esta Ley se entenderá por:

V. Desarrollo inmobiliario: el bien inmueble que por sus características físicas o el régimen de propiedad se constituye como Fraccionamiento y División de Lotes

XI. Infraestructura Urbana: las edificaciones, sistemas y redes de conducción y distribución de bienes y servicios incluidas en las áreas de donación de un Desarrollo Inmobiliario.

Artículo 8.- Los desarrollos inmobiliarios se clasifican en:

I. Condominios

II. División de Lotes, y

III. Fraccionamiento

⁴ **Artículo 4.-** Los desarrollos Inmobiliarios deberán considerar en su proyecto lo siguiente:

I. las condiciones de accesibilidad para el libre y fácil tránsito de las personas con discapacidad.

II. La Infraestructura Urbana, y

III. El mantenimiento, preservación y cuidado bajo criterios de un Desarrollo Sustentable.

Artículo 132.- Cuando para unir un Desarrollo Inmobiliario con la traza urbana sea necesario abrir accesos o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por fraccionar, el desarrollador inmobiliario quedará obligado a adquirir la propiedad que se requiera y urbanizarla, lo cual deberá realizarse previa autorización.

⁵ **Artículo 25.-** La solicitud de urbanización de los desarrollos inmobiliarios será presentada ante la autoridad municipal competente conforme el procedimiento que establece esta Ley,...

La solicitud de Urbanización de un Fraccionamiento contendrá por lo menos la programación para la construcción de los equipamientos de Infraestructura Urbana correspondientes al tipo de Desarrollo Inmobiliario, considerando como mínimo: I. El sistema de agua potable; II. La red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público; III. La vialidad, guarniciones, banquetas y calles; IV. El sistema recolector de aguas pluviales y sistema de tratamiento de aguas negras que de acuerdo a las características de los fraccionamientos aprobados por la autoridad ambiental competente mediante normas de carácter general; V. Nomenclatura de las calles y lotes; VI. Determinar la ubicación del Área verde y jardinería, y VII. Los demás que establezcan las disposiciones legales aplicables.



133 metros cuadrados de extensión, así como la distancia de 150 metros considerado como la distancia máxima entre dos vialidades, en cumplimiento de los artículos 6, 7, 9 y 12 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán⁶.

En virtud de lo anteriormente expuesto y lo señalado en el artículo 19 fracción I, inicios a, b y c del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios⁷ se le hace saber que la urbanización será completa y la densidad de construcción deberá cumplir con lo indicado en el Reglamento municipal de la materia. En ese mismo tenor, la infraestructura urbana de los desarrollos inmobiliarios, deberán ser diseñadas por ingenieros en la materia, para estar a lo señalado por el artículo 8 del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios⁸.

3. Condicionante derivada de la probable existencia de cuerpos de agua o depresiones kársticas en el sitio del proyecto.

En caso de que al interior de la poligonal donde se pretende desarrollar el proyecto, sobre el cual se solicita la presente factibilidad se encuentre algún cuerpo de agua a flor de tierra o bien, depresiones kársticas que puedan originar acumulaciones de agua temporales, se deberá respetar una distancia mínima de **cincuenta metros** del borde de estos para las construcciones que se realicen considerando las características necesarias que permitan no influir en el entorno natural y prevenir su contaminación. De igual modo deben evitar la construcción e instalación de servicios sanitarios a una distancia de por lo menos **setenta y cinco metros** a partir de la boca del cenote o depresión kárstica.

Todo lo anterior, de conformidad con lo establecido por los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Cenotes, Cuevas y Grutas de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán⁹.

⁶ **Artículo 6.-** Los proyectos de los Desarrollos Inmobiliarios deberán observar y prever facilidades urbanísticas y arquitectónicas adecuadas a las necesidades de las personas con alguna discapacidad o de edad avanzada a fin de facilitar a éstas el libre tránsito y desplazamiento.

Artículo 7.- Para la construcción de las viviendas, se deberán respetar las restricciones de alineamiento para la construcción de áreas habitables que será de al menos 5 metros contados del límite de la acera contiguo a la propiedad para estacionamiento, los Desarrollos inmobiliarios que contemplen el cumplimiento de esta restricción en su proyecto de lotificación, deberán de contar con áreas para el estacionamiento para vehículos, los cuales deberán ser suficiente para albergar 2 vehículos por vivienda.

Artículo 9.- En los Desarrollos Inmobiliarios la superficie mínima del Lote Unifamiliar será de 7.00 metros de frente y 133 m2 metros cuadrados de extensión; en los lotes en esquina o cabeceros, el frente y la superficie se incrementará en función del diseño de los chaflanes establecidos en este Reglamento, y en ningún caso podrán considerarse chaflanes dentro del frente previsto en este artículo.

Artículo 12.- En los Desarrollos Inmobiliarios la distancia máxima entre dos vialidades será de 150 metros.

⁷ **Artículo 19.-** Los Desarrollos Inmobiliarios de tipo Fraccionamiento se clasifican en los términos previstos en el artículo 14 de la Ley, y se caracterizan de manera general por su diseño urbano arquitectónico, su infraestructura urbana, sus elementos urbanos, y por las características particulares siguientes: fracción I.- Los Desarrollos Inmobiliarios de tipo Fraccionamiento Habitacional clasificados como Residencial Residencial Medio, Residencial Campestre y Social:

- Los lotes de este tipo de Desarrollo Inmobiliario podrán ser unifamiliar o multifamiliar.
- La densidad de construcción en el lote familiar y multifamiliar que resulte de la proyección de la superficie construida deberá cumplir lo indicado en el Reglamento municipal de la materia, y
- La urbanización será completa.

⁸ **Artículo 8.-** La Infraestructura Urbana de los Desarrollos Inmobiliarios deberá ser diseñada por ingenieros en la materia, con título y cédula profesional.

⁹ **Artículo 22.** Las construcciones que se realicen en los terrenos donde se encuentren ubicados cenotes, cuevas o grutas deberán estar a una distancia mínima de cincuenta metros del borde de estos, salvo que otra disposición de este reglamento establezca una distancia mayor.



4. Condicionante derivada del establecimiento de áreas verdes.

Ahora bien, con respecto a las Áreas Verdes, se deberá cumplir con lo señalado en los instrumentos normativos vigentes en el Estado, los cuales para este caso en concreto son: en lo general, el Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán¹⁰, y en lo particular, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y su Reglamento.

El Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, señala en los artículos 209, 210 y 211 que **el 15 por ciento de la extensión total de la zona, o en su caso, se observará lo establecido en los ordenamientos específicos que establezcan porcentajes para dichas superficies**". Asimismo, el artículo 19 del citado Reglamento, en su capítulo II denominado "De la regulación ecológica en los asentamientos humanos" precisa que:

"Artículo 19. Los conjuntos habitacionales y desarrollos inmobiliarios con vivienda multifamiliar horizontal o vertical deberán de contar con áreas verdes con cubierta vegetal arbolada para uso común de sus habitantes, deberán arborizar estas áreas con la vegetación nativa propuesta en la Ley de Conservación y Desarrollo del Arbolado Urbano del Estado de Yucatán."

Como se mencionó anteriormente con respecto a observar los ordenamientos específicos en cuanto a las superficies de áreas verdes, se destaca que el instrumento normativo aplicable en la materia es la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y su Reglamento; así, es dable contemplar que el artículo 16 de la mencionada Ley, en concatenación con el artículo 109 de su

Las construcciones tendrán las características necesarias para no influir en el entorno natural y deberán tomarse medidas para prevenir la contaminación y proteger el hábitat de las especies del lugar.

Artículo 23. Toda construcción e instalación de servicios sanitarios requerirá de un estudio para verificar la dirección de los flujos subterráneos y definir la ubicación de dichos servicios en sitios que no afecten la calidad del agua de los cenotes, cuevas y grutas. Los módulos sanitarios deberán contar con la infraestructura necesaria para otorgar el servicio, de acuerdo al estudio de capacidad de carga turística del cenote, cueva o gruta.

Las instalaciones de estos servicios deberán localizarse a una distancia de por lo menos setenta y cinco metros a partir de la boca del cenote, cueva o gruta.

Artículo 24. Las aguas utilizadas para los servicios sanitarios deberán ser tratadas mediante sistemas de tratamiento de aguas residuales sellados, los cuales estarán situados a una distancia mínima de setenta y cinco metros fuera del radio que comprende la superficie acuática del cenote, cueva o gruta para prevenir su contaminación.

¹⁰ **Artículo 4. Fracción VII. Áreas verdes:** porción de territorio ocupado por vegetación generalmente localizada en los espacios urbanos o su periferia y pueden ser utilizadas por los habitantes que las circundan como lugar de uso colectivo y para la realización de actividades.

¹¹ **Artículo 209.-** En los proyectos para la realización de obras en el territorio del Estado, se deberá contemplar el establecimiento de las áreas verdes, cuyo objeto será el de cumplir con la función de generar oxígeno, mantener el clima de la zona y compensar la afectación del área por el desarrollo de la obra o actividad.

Artículo 210.- Las áreas verdes serán establecidas por la Secretaría (SEDUMA "hoy Secretaria de Desarrollo Sustentable") y se fijarán de acuerdo a la proporción de la zona afectada o por afectar, por el desarrollo de obras o actividades, y deberá de ser de, al menos, **el 15 por ciento de la extensión total de la zona, o en su caso, se observará lo establecido en los ordenamientos específicos que establezcan porcentajes para dichas superficies.**

Artículo 211.- El establecimiento de las áreas verdes es independiente y adicional a otras superficies establecidas en los diversos ordenamientos de desarrollo urbano.

En el riego de áreas verdes, se utilizará únicamente agua pluvial capturada o aguas grises o negras tratadas por su reciclaje que cumplan con la NOM-003-SEMARNAT-1997.

[Handwritten signatures and initials]



Reglamento, establecen que, para el proyecto que nos ocupa, **le aplica dejar un porcentaje menor al 10 por ciento de la superficie total del predio para USO COMÚN.**

FUA 585/2010
porcentaje 10

"Artículo 16.- Todos los desarrollos inmobiliarios de tipo fraccionamiento contarán con áreas de destino para la infraestructura, el equipamiento urbano y área verde, cuyo porcentaje se determinará conforme lo señale esta Ley, los programas de desarrollo urbano, los reglamentos municipales, y a falta de éstos últimos, el Reglamento de esta Ley.

(...).

El área de destino a que se refiere el párrafo anterior, nunca podrá ser menor al 10 % del Área bruta.

Dentro del área de donación, el 30% será destinado para área verde."
(Resaltado propio)



5. Condicionante en materia de Protección Civil.

En virtud de garantizar la seguridad en el inmueble, el promovente deberá cumplir con lo establecido en el artículo 39 de la Ley General de Protección Civil Federal, mediante el Programa Interno de Protección Civil, así como las demás disposiciones señaladas en los Artículos, 40, 79, 80, 84 y 90 de la citada Ley.

6. Condicionante respecto de la obtención de la Liberación de Terrenos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

[Handwritten signature]

Que con relación al predio donde se pretende realizar el proyecto, **SE RECOMIENDA TRAMITAR LOS PERMISOS CORRESPONDIENTES ANTE EL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA para la LIBERACIÓN DE TERRENOS** debido a que al realizar trabajos de excavación se podría afectar **VESTIGIOS MATERIALES PREHISPÁNICOS** que son protegidos por la **LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICAS E HISTÓRICAS.**

En el tenor anterior, en caso de existir áreas consideradas como patrimonio natural, arqueológico, histórico o cultural en el predio objeto de estudio, se deberán enajenar a título gratuito a la autoridad que por ley corresponda, en virtud de cumplir con lo señalado en el artículo 18 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán¹².

OCTAVO.- DETERMINACIÓN DE LOS ESTUDIOS AMBIENTALES REQUERIDOS PARA LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO. Para poder llevar a cabo el proyecto sometido al análisis de factibilidad urbana ambiental y obtener la autorización en materia de Impacto Ambiental, deberá, para este caso en particular, presentar ante esta Secretaría **un estudio de MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL** de conformidad con lo establecido en el artículo 32 fracción XI de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, en concordancia con el artículo 35 fracción VIII del Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.

¹² Para el caso de que en el inmueble donde se pretenda realizar un Fraccionamiento, existieren áreas consideradas como patrimonio natural, arqueológico, histórico o cultural, el Desarrollador Inmobiliario deberá enajenarlas a título gratuito a la autoridad que corresponda por ley.



FUA 585/2022

Asimismo, en la presentación del estudio para autorización en materia ambiental deberá definirse **el tipo de sistema a utilizar para el tratamiento de las aguas residuales y/o servidas que cumpla con la norma oficial mexicana NOM-001-SEMARNAT-2021** que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales. De igual manera, se deberá señalar la posible existencia de ductos de transmisión de hidrocarburos y/o gas natural en el predio o sus inmediaciones por posibles afectaciones a dichas líneas de transmisión en las excavaciones del proyecto.

En ese mismo orden de ideas, el proyecto propuesto, en caso de prever la generación de humo, polvos, gases, vapores, ruido, vibraciones y energía lumínica, así como la generación de residuos sólidos urbanos y el manejo integral de residuos, deberá presentar ante esta Secretaría la solicitud de **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA AMBIENTAL ÚNICA**, en virtud de estar a lo señalado por los artículos 28 fracción I, 43 y 69 de la Ley para la Gestión Integral de los Residuos en el Estado de Yucatán, así como con los artículos 95, 101, 101 bis, 113 y 114 fracciones II y III de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, en concordancia con lo establecido en las normas oficiales mexicanas NOM-081-SEMARNAT-1994, NOM-161-SEMARNAT-2011 y demás aplicables.

No obstante todo lo anterior, se hace de conocimiento al promovente que, en caso de ser necesaria la apertura y/o utilización de pozos, ya sea para extracción o de inyección, deberán ser registrados y autorizados por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) de acuerdo con los artículos 3 fracción XXXI y 4 de la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento¹³.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se:

RESUELVE

PRIMERO.- FACTIBILIDAD. Se hace de conocimiento de la **C. CYNTHIA GISELLE DZUL CASTAÑEDA**, que el proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE DESARROLLO MAHAL"**, consistente en la **construcción de lotes completamente urbanizados**, con pretendida ubicación en el tablaje catastral 10871 de la localidad y municipio de Conkal, Yucatán, cuya superficie es de 203,787.56 m², **ES FACTIBLE**, por los motivos y fundamentos legales plasmados en esta dictamen.

Hágase del conocimiento del promovente, que deberá acatar todos y cada uno de los requisitos y condiciones determinados en los considerandos de este dictamen.

SEGUNDO.- VIGENCIA. Esta Factibilidad Urbana Ambiental tendrá una **vigencia de UN AÑO**, a partir del día hábil siguiente a la fecha de su notificación, pudiendo prorrogarse por un período igual,

¹³ Artículo 3 fracción XXXI. "La Comisión". La Comisión Nacional del Agua
Artículo 4.- La autoridad y administración en materia de aguas nacionales y de sus bienes públicos inherentes corresponde al Ejecutivo Federal, quien la ejercerá directamente o a través de "la Comisión".



FUA 585/2022

siempre y cuando se mantengan las condiciones urbanas ambientales que prevalecen en este dictamen y esté vigente la autorización que expidió la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Yucatán, de conformidad con lo establecido por el artículo 28 del Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.

TERCERO.- DEFINITIVIDAD DEL DICTAMEN Y POSIBILIDAD DE RECURSO. El presente dictamen podrá ser impugnado ante esta Secretaría interponiendo el recurso administrativo de revisión, o bien intentar el juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Yucatán, conforme a lo dispuesto en la fracción XXXII del artículo 6 y el 142 de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, en relación con los artículos 126 y 128 de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos de Yucatán, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

Notifíquese Personalmente.

Así lo acordó y firma la **Maestra en Gestión Ambiental Diana Pérez Jaumá**, Subsecretaria de Planeación para la Sustentabilidad, en suplencia por ausencia de la Titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.



M.G.A. DIANA PÉREZ JAUMÁ.

En suplencia por ausencia de la Maestra en Ingeniería Ambiental Sayda Melina Rodríguez Gómez, Secretaria de Desarrollo Sustentable del Estado de Yucatán, de conformidad a lo establecido en el artículo 16 del Reglamento del Código de la Administración Pública de Yucatán, en vigor.

APGR/ESCA/APG/GACR/SAC