



EXPEDIENTE: FUA 633/2021

RESOLUCIÓN DE FACTIBILIDAD URBANA AMBIENTAL EMITIDA POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN EL DIEZ DE NOVIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO.

Vistos los autos para dictar resolución definitiva en el expediente FUA 633/2021, sobre la solicitud presentada por el **C. Andrés Millet González** como **Promovente**, para la autorización de la Factibilidad Urbana Ambiental del Proyecto de **Construcción y Operación de Macrolotificación de Tipo Privado denominado "REAL DZIBILCHALTÚN"** consistente en **13 Lotes para uso habitacional**, en una superficie de 23.72 hectáreas a ubicarse en los Tablares Catastrales 26115, 27962, 27963, 27964, 27965, 27966, 27967, 27968, 27969, 27970, 27971, 27972 y 27974 de la localidad de Dzibilchaltún, Municipio de Mérida, Yucatán, se indica:

RESULTANDO

ÚNICO.- Que con fecha 22 de octubre del 2021, se recibió en esta Secretaría el escrito signado por el **C. Andrés Millet González** como **Promovente**, para la autorización de la Factibilidad Urbana Ambiental del Proyecto de **Construcción y Operación de Macrolotificación de Tipo Privado denominado "REAL DZIBILCHALTÚN"** consistente en **13 Lotes para uso habitacional**, en una superficie de 23.72 hectáreas a ubicarse en los Tablares Catastrales 26115, 27962, 27963, 27964, 27965, 27966, 27967, 27968, 27969, 27970, 27971, 27972 y 27974 de la localidad de Dzibilchaltún, Municipio de Mérida, Yucatán, y anexos que acompañó.

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

EXP: FUA 633/2021



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 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.- UBICACIÓN DEL PROYECTO

Que según lo manifestado por el promovente en el escrito a que se refiere el Resultando Único de la presente Resolución, la ubicación del proyecto de **Construcción y Operación de Macrolotificación de Tipo Privado denominado "REAL DZIBILCHALTÚN"** consistente en **13 Lotes para uso habitacional**, en una superficie de 23.72 hectáreas a ubicarse en los Tablajes Catastrales 26115, 27962, 27963, 27964, 27965, 27966, 27967, 27968, 27969, 27970, 27971, 27972 y 27974 de la localidad de Dzibilchaltún, Municipio de Mérida, Yucatán, y que posee las coordenadas siguientes:

Coordenadas del predio según solicitud.	V	X	Y
	1	230584.81805	2335490.55258
	2	230584.20967	2335491.08109
	3	230584.80607	2335491.60919
	4	230584.74735	2335492.13455
	5	230584.65378	2335492.65483
	6	230584.52578	2335493.16773
	7	230584.36380	2335493.67097
	8	230584.16888	2335494.16230
	9	230583.94156	2335494.63957
	10	230583.68298	2335495.10063
	11	230583.39426	2335495.54345
	12	230583.07670	2335495.96807
	13	230582.73170	2335496.36660
	14	230582.73170	2335496.36660
	15	230604.86080	2335619.06470
	16	230604.86080	2335619.06470
	17	230604.98333	2335620.12091
	18	230605.03281	2335621.18306
	19	230605.00901	2335622.24609
	20	230604.91203	2335623.30495



21	230604.74234	2335624.35462
22	230604.50074	2335625.39011
23	230604.18839	2335626.40649
24	230603.80675	2335627.39894
25	230603.35768	2335628.38275
26	230602.84326	2335629.29333
27	230602.26596	2335630.18626
28	230601.62853	2335631.03730
29	230600.93398	2335631.84241
30	230600.93398	2335631.84241
31	230600.77875	2335632.14314
32	230600.64472	2335632.45391
33	230600.53256	2335632.77321
34	230600.44273	2335633.09952
35	230600.37684	2335633.43127
36	230600.33203	2335633.76686
37	230600.31159	2335634.10467
38	230600.31460	2335634.44309
39	230600.34108	2335634.78049
40	230600.39082	2335635.11525
41	230600.46367	2335635.44575
42	230600.55923	2335635.77041
43	230600.67707	2335636.08767
44	230600.81860	2335636.39600
45	230347.94410	2335653.70980
46	230493.50000	2335956.90000
47	230532.17540	2335785.52984
48	230519.88424	2335739.00168
49	230650.29327	2335710.86073
50	230787.05955	2335703.05346
51	231113.95054	2335416.26395
52	231235.62950	2335408.79571
53	231603.62164	2335155.88661
54	231380.40007	2335173.70268
55	231384.37781	2335229.77459
56	231289.01619	2335295.32373
57	231288.41521	2335287.37872
58	231275.37490	2335296.33720
59	231267.17080	2335182.68900
60	231173.78688	2335190.10036



61	231187.32810	2335269.81065
62	231187.41260	2335271.63432
63	231187.40179	2335271.49443
64	230867.58010	2335294.87496
65	230867.58486	2335294.73657
66	230824.53171	2335298.00318
67	230824.57315	2335298.42303
68	230806.45859	2335299.57127
69	230806.44097	2335298.40188
70	230789.23539	2335300.73212
71	230787.22118	2335301.03379
72	230746.65139	2335304.04163
73	230746.64840	2335304.02469
74	230726.66684	2335305.56957
75	230726.71063	2335306.13599
76	230707.57925	2335307.65788
77	230707.53216	2335307.04894
78	230687.64742	2335310.13260
79	230687.68379	2335310.60297
80	230647.60172	2335311.96372
81	230647.54568	2335311.68676
82	230627.49860	2335313.23669
83	230628.38549	2335316.31108
84	230656.63910	2335474.42990
85	230575.65210	2335479.87330
86	230575.65210	2335479.87330
87	230576.34401	2335479.98529
88	230577.02691	2335480.14319
89	230577.69775	2335480.34630
90	230578.35355	2335480.59371
91	230578.99138	2335480.89433
92	230578.60840	2335481.21685
93	230580.20186	2335481.58980
94	230580.76911	2335482.00151
95	230581.30764	2335482.45014
96	230581.87503	2335482.93371
97	230582.28903	2335483.45005
98	230582.72756	2335483.99686
99	230583.12856	2335484.57171
100	230583.49036	2335485.17204



EXP: FUA 633/2021

Calle 48 No. 437 A 22 y
47-A, Col. Centro, C.P. T 97100 (999) 220 3180
97000 Mérida, Yuc.
Mérida
sds.yucatan.gob.mx



	101	230583.81129	2335485.79516
	102	230584.08994	2335486.43831
	103	230584.32505	2335487.09862
	104	230584.51559	2335487.71314
	105	230584.66071	2335488.45887
	106	230584.75975	2335489.15275
	107	230584.81227	2335489.85170
	108	230584.81805	2335490.55259
Unidad de Gestión Ambiental del POETY en la que se ubica el predio	1.2 N Área Metropolitana		
Política	Aprovechamiento		
Uso principal	Suelo urbano		
Observaciones			
Unidad de Gestión Ambiental del POETY en la que se ubica el predio	MER04-SEL-AP2		
Paisaje	Selva		
Política	AP2		



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

Ubicación en el POETY



Ubicación en el POETY

EXP: FUA 633/2021

Calle 48 No. 437 A 51 y
47-A, Col. Centro, C.P. T +52 (999) 930 3100
97000 Mérida, Yuc.
Reduon sds.yucatan.gob.mx



TERCERO.- VINCULACIÓN CON PROGRAMAS DE ORDENAMIENTO ESTATALES

Que de acuerdo al modelo de ordenamiento ecológico que establece el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY) y con base en las coordenadas proporcionadas, el predio en el que se pretende establecer el proyecto de que la presente Resolución trata, se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **MER04-SEL-AP2**, en la que el paisaje corresponde a **selva**, por lo que además de los Lineamientos Generales, al presente proyecto le aplican las Políticas y Criterios de Regulación y Recomendaciones que se mencionan a continuación:

UGA	Política	Actividades y Usos de suelo			Criterios de Regulación Ecológica
		Actuales	Compatibles	No Compatibles	
MER04-SEL-AP2	AP2	2,3,8,9,10	1,2,3,4,6,7,8,9,10	5,13,14,15,27	7,10,11,13,25,28,29,35,39,40,41,43,45,46,47,52,54,55,57,58,60,62,65
		12,16,17,1	11,12,16,17,19,19		
		8,19,23,2	20,21,22,23,24		
		4,25,28	25,26,28,29		

Actividades y Usos del Suelo

UGA MER04-SEL-AP2		
Actividades y Usos de Suelo		
Actuales	Compatibles	No Compatibles
2.- Aprovechamiento doméstico de flora y fauna.	1.- Área para el cuidado y preservación de las condiciones naturales protegidas.	5.- Pesca de consumo doméstico o pesca deportiva.
3.- Apicultura.		13.- Extracción artesanal de sal

EXP: FUA 533/2021

Calle 44 No. 427 X 53 Y
47-A, Col. Centro, C.P. T 97100 Mérida, Yucatán
Mérida, Yucatán
eds.yucatan.gob.mx



<p>8.- Agricultura tradicional (milpa) y ganadería de ramoneo.</p> <p>9.- Agricultura de plantaciones perennes (henequén, coco, frutales).</p> <p>10.- Agricultura semiintensiva (horticultura, floricultura, pastos de ornato).</p> <p>12.- Ganadería estabulada tipo granja (bovinos, porcinos, aves).</p> <p>16.- Extracción artesanal de piedra o sascab sin uso de maquinaria o explosivos.</p> <p>17.- Extracción industrial de piedra o sascab.</p> <p>18.- Industrial ligera no contaminante del manto frético y de bajo consumo de agua.</p> <p>19.- Industria semipesada y pesada.</p> <p>23.- Turismo tradicional de mediano impacto (hoteles, vivienda multifamiliar, restaurante, venta de artesanías y servicios conexos).</p> <p>24.- campos de golf.</p> <p>25.- Desarrollos inmobiliarios de acuerdo a la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán.</p> <p>28.- Aprovechamiento forestal maderable y no maderable.</p>	<p>2.- Aprovechamiento doméstico de flora y fauna.</p> <p>3.- Apicultura.</p> <p>4.- Unidades de Manejo de vida silvestre y aprovechamiento cinegético.</p> <p>6.- Acuicultura artesanal o extensiva.</p> <p>7.- Acuicultura industrial o intensiva.</p> <p>8.- Agricultura tradicional (milpa) y ganadería de ramoneo.</p> <p>9.- Agricultura de plantaciones perennes (henequén, coco, frutales).</p> <p>10.- Agricultura semiintensiva (horticultura, floricultura, pastos de ornato).</p> <p>11.- Ganadería extensiva (bovinos, ovinos) en potreros.</p> <p>12.- Ganadería estabulada tipo granja (bovinos, porcinos, aves).</p> <p>16.- Extracción artesanal de piedra o sascab sin uso de maquinaria o explosivos.</p> <p>17.- Extracción industrial de piedra o sascab.</p> <p>18.- Industria ligera no contaminante del manto frético y de bajo consumo de agua.</p> <p>19.- industria semipesada y pesada.</p> <p>20.- Turismo de muy bajo impacto (pasa día, palapas, senderos, pesca deportiva -en mar o río- observación de aves, fotografía acampado).</p> <p>21.- Turismo alternativo (hoteles, vivienda multifamiliar y servicios ambientalmente compatibles).</p> <p>22.- Vivienda unifamiliar.</p> <p>23.- Turismo tradicional de mediano impacto (hoteles, vivienda multifamiliar, restaurante, venta de artesanías y servicios conexos).</p> <p>24.- campos de golf.</p> <p>25.- Desarrollos inmobiliarios de acuerdo a la Ley de</p>	<p>o artemia.</p> <p>14.- Extracción industrial de sal.</p> <p>15.- Extracción de arena.</p> <p>27.- Desarrollos portuario-marinos y servicios relacionados.</p>
---	---	--

Formato
17-2-2017
10:00 AM

EXP- FUA 633/2021

Calle 64 No. 437 x 53 y
17-A, Col. Centro, C.P. T 97000 (999) 950 2380
97000 Mérida, Yuc.
México ads.yucatan.gob.mx



	Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán. 26.- Sitios de disposición final de residuos sólidos urbanos. 28.- Aprovechamiento forestal maderable y no maderable. 29.- Industria eoloelectrónica.	
--	--	--

De lo anteriormente relacionado, se observa que el proyecto a desarrollarse se encuentra ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental **UGA MER04-SEL-AP2** y que, como ha quedado de manifiesto, se trata de la ampliación de un Desarrollo Inmobiliario Habitacional Privado, por lo que se según el propio Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY), se trata de un uso "Compatible", al que le aplican los criterios y recomendaciones siguientes:

MER04-SEL-AP2
Criterios y Recomendaciones de manejo por Política
<p>7.- Con base en el principio de precautoriedad, la extracción de agua para abastecer la infraestructura de vivienda, turística, comercial, industrial o de servicios se deberá limitar al criterio de extracción máxima de agua de hasta 16 l/s con pozos ubicados a distancias definidas en las autorizaciones emitidas por la Comisión Nacional del Agua. Este criterio podría incrementarse hasta 20 l/s si se demuestra con un estudio geohidrológico detallado del predio, que la capacidad del acuífero lo permite; en este caso la autorización deberá supeditarse a que se establezca un sistema de monitoreo con registro continuo del acuífero y a la inscripción y participación activa del usuario en el Consejo de Cuenca de la Comisión Nacional del Agua, en los términos de lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales.</p> <p>10.- Se deberá promover la elaboración de programas de desarrollo urbano para planear y regular la expansión de los asentamientos humanos, regularizar los existentes, evitar invasiones en zonas federales de cienagales, prever la creación de centros de población, y delimitación de fondos legales y reservas de crecimiento. Asimismo se promoverá la coordinación de los municipios conurbados en los términos de lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán.</p> <p>11.- De acuerdo con lo establecido en los Artículos de la Ley General de Vida Silvestre, cuando se requiera delimitar los terrenos particulares fuera de zonas urbanas y los bienes nacionales que hayan sido concesionados, con previa autorización de la autoridad competente, esta delimitación se deberá realizar garantizando el libre paso de las especies y que no fragmenten el ecosistema.</p> <p>13.- El uso recreativo de cavernas, cenotes y manantiales requerirá para su funcionamiento de una manifestación de impacto ambiental.</p> <p>25.- Los desarrollos urbanos y turísticos sometidos a autorización de la autoridad competente deberán contar con un programa integral de manejo de residuos sólidos.</p> <p>26.- Dada la baja aptitud de los suelos para actividades agropecuarias, se deben incorporar prácticas agroecológicas, silvopastoriles o agroforestales que permitan evitar la erosión de los suelos y mantener su fertilidad, fomentar el uso de composta o mejoradores orgánicos de suelo, racionalizar el uso de agua y la aplicación de agroquímicos. Se privilegian aquellas actividades que favorezcan la producción orgánica. Se recomienda la adopción de prácticas de roza, tumba y reincorpora que promueve la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación. La actividad porcícola no está permitida dada la vulnerabilidad del territorio a la contaminación y a la falta de suelos adecuados para tal fin. No se permite el cultivo de organismos genéticamente modificados (transgénicos). Toda actividad forestal deberá someterse a evaluación de impacto ambiental y contar con programa de manejo autorizado.</p>

EXP. FUA 633/2021

Calle 44 No. 437 a 53 y
47-A, Col. Centro, C.P. T. 962 000 532 3320
97000 Mérida, Yuc.
México eda.yucatan.gob.mx



29.- Esta zona se considera apta para el desarrollo de actividades recreativas, tales como prácticas de canipismo, ciclismo, rutas interpretativas, observación de fauna y paseos fotográficos, lo cual puede implicar la necesidad de instalación de infraestructura de apoyo tales como senderos de interpretación de la naturaleza, miradores y torres para observación de aves.

35.- De acuerdo con el artículo 122, fracción VI, de la Ley General de Vida Silvestre, se considera una infracción el manejar ejemplares de especies exóticas fuera de las unidades de manejo para la conservación de la vida silvestre de confinamiento controlado. Solo en casos justificados o de ornato se permitirá el uso de palmas de coco (enano malayo) en la duna costera.

39.- La construcción de nuevos caminos así como el ensanche, cambio de trazo y pavimentación de los caminos existentes requerirán de una evaluación en materia de impacto ambiental en los términos de la establecida en las leyes federales y estatales correspondientes excepto en el caso que conlleve acciones de restauración de flujos hidráulicos en el caso de zonas inundables extendidas en sabanas, lagunas y manglares. A reserva de que los estudios hidráulicos en el trazo vial determinen especificaciones precisas, en carreteras existentes o futuras, se deberá procurar que exista al menos un 30% del área libre de flujo y deben realizarse sobre pilotes y/o puentes en los cauces principales de agua.

40.- El uso del fuego deberá considerar las regulaciones que establece la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley de Prevención y Combate de Incendios Agropecuarios y Forestales del Estado de Yucatán.

41.- Se considera que el aprovechamiento de especies silvestres será compatible con la protección de este ecosistema siempre y cuando sea en unidades de manejo para la conservación de la vida silvestre, cuyo programa de manejo sea autorizado por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

43.- Esta zona se considera apta para el pastoreo abierto de bovinos y ovinos sobre la vegetación natural; actividades turísticas de bajo impacto y la extracción artesanal de piedra superficial, sin introducir maquinaria de perforación para evitar afectación al acuífero (capa impermeable que confina y somete a presión al acuífero). Se restringen la ganadería extensiva en potreros con pastizales inducidos, la agricultura y la acuicultura. En el caso de las áreas naturales protegidas, este criterio se aplicará de acuerdo con lo establecido en los programas de manejo. No se permite el cultivo de organismos genéticamente modificados (transgénicos).

45.- En los casos que a la fecha de la expedición de este ordenamiento existieran ranchos con ganadería bovina extensiva, y dado que estos terrenos no son aptos para esta actividad, se recomienda que se realice en parcelas rotativas con desmontes temporales y manteniendo franjas de vegetación nativa, o mediante el establecimiento de sistemas agroforestales con especies forrajeras. Asimismo, se recomienda la adopción de prácticas de ganadería diversificada. No se permite el cultivo de organismos genéticamente modificados (transgénicos).

46.- Esta zona es apta para la extracción artesanal de piedra sin uso de maquinaria de excavación ni explosivos. No se permite la extracción industrial de material petreo excepto en los casos en que a la expedición de este ordenamiento estén funcionando y que serán sometidos a confinamiento en términos de la superficie proyectada de aprovechamiento y deberán presentar estudios geohidrológicos detallados y modelaciones matemáticas que permitan evaluar y monitorear su impacto en el acuífero y acuífardo por el tiempo proyectado de aprovechamiento. En el caso de bancos de préstamo para el mantenimiento de carreteras las obras proyectadas serán sometidas a evaluación de impacto ambiental.

52.- El aprovechamiento cinegético estará supeditado a las autorizaciones y permisos de la autoridad competente, respetando los calendarios, las vedas y las unidades de manejo ambientales definidas por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente. Se deberán respetar las áreas de restricción establecidas en las localidades de Uaymitun, Telchac Puerto y San Crisanto según el programa vigente de aprovechamiento cinegético de aves acuáticas.

54.- En la práctica de actividades acuáticas en los manantiales o cenotes, solo podrán usarse bloqueadores, bronceadores y repelentes de origen natural.

55.- No se permiten las descargas de aguas residuales de ningún tipo, según lo dispuesto en el artículo 121 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

EXP: FUA 633/2021

Calle 64 No. 421 x 58 y

1ª-A, Col. Centro, C.P. T. 930 0000 930 1000

97000 Mérida, Yuc.

Mérida

sds.yucatan.gob.mx



- 57.- Los proyectos de construcción de viviendas, desarrollos turísticos de hospedaje y servicios, los desarrollos urbanos y, en general, cualquier edificación sometida a la evaluación de la autoridad competente deben incluir la implementación de sistemas ahorradores de agua y sistemas integrales de tratamiento y disposición de aguas residuales previendo la separación de aguas grises de las negras.
- 58.- Se restringe el uso de fertilizantes químicos, herbicidas, defoliantes pesticidas y se deberá fomentar el uso de productos ambientalmente compatibles para el control integral de plagas, enfermedades o control biológico.
- 60.- Se recomienda que las autoridades correspondientes antes de otorgar las autorizaciones para la construcción de rellenos sanitarios y estaciones de transferencia sometan a minuciosa valoración los resultados de estudios hidrológicos, de mecánica de suelos y geofísicos.
- 62.- No se permite el establecimiento de sitios de disposición final de residuos sólidos o líquidos en entradas de cuevas o grutas o en la ribera de cenotes, ni en las inmediaciones de estas, a distancias menores de 100m.
- 65.- Para el desarrollo de la industria eléctrica fotovoltaica y eólica, se deberá presentar un estudio de impacto ambiental, y particularmente el segundo requerirá de estudios detallados del sitio sobre geología, hidrogeología (con modelación matemática incluyendo cuña marina e interfase salina), topografía, geofísica y geotécnica, así como evaluación de cuando menos un año sobre las poblaciones de felinos, quirópteros, aves y rutas migratorias a 50 km a la redonda. De igual forma realizará evaluaciones sobre ruido e impacto visual. Este tipo de actividad se realizará preferentemente en terrenos agropecuarios. Todo cambio de uso de suelo forestal deberá justificarse plenamente.

De igual manera se le hace saber qué, de acuerdo al modelo que establece el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY) y con base en las coordenadas proporcionadas, el predio en el que se pretende establecer el proyecto de que la presente Resolución trata, se ubica en las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) **1.2 N Área Metropolitana**, en la que predomina el uso de **suelo urbano**, por lo que además de los Lineamientos Generales, al presente proyecto le aplican las Políticas y Criterios de Regulación y Recomendaciones que se mencionan a continuación:

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

EXP: FUA.633/2021

Calle 44 No. 437 y 53 y
47-A, Col. Centro, C.P. 97000 Mérida, Yuc.
Tel: (999) 230 3365
Web: sds.yucatan.gob.mx



De lo anteriormente relacionado, se observa que el proyecto a desarrollarse se encuentra ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental **1.2 N Área Metropolitana** y que, como ha quedado de manifiesto, se trata de la construcción de un Desarrollo Inmobiliario Habitacional Privado, por lo que se según el propio Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY), se trata de un uso "predominante" con el suelo urbano, al que le aplican los criterios y recomendaciones siguientes:

UGA 1.2-N Área Metropolitana	
Criterios y Recomendaciones de manejo por Política	
Protección (P)	<ol style="list-style-type: none"> 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. 2. Crear las condiciones que generen un desarrollo socioeconómico de las comunidades locales que sea compatible con la protección. 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. 5. No se permite el confinamiento de desechos industriales, tóxicos y biológico-infecciosos. 6. No se permite la construcción a menos de 20 mts. de distancia de cuerpos de agua, salvo autorización de la autoridad competente. 9. No se permite la quema de vegetación, de desechos sólidos ni la aplicación de herbicidas y defoliantes. 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. 12. Los proyectos a desarrollar deben garantizar la conectividad de la vegetación entre los predios colindantes que permitan la movilidad de la fauna silvestre. 13. No se permiten las actividades que degraden la naturaleza en las zonas que formen parte de los corredores biológicos. 14. Deben mantenerse y protegerse las áreas de vegetación que permitan la recarga de acuíferos. 16. No se permite el pastoreo en áreas de corte forestal que se encuentren en regeneración.
Conservación (C)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Los proyectos de desarrollo deben considerar técnicas que disminuyan la pérdida de la cobertura vegetal y de la biodiversidad. 2. Prevenir la erosión inducida por las actividades antropogénicas. 3. Controlar y/o restringir el uso de especies exóticas. 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. 5. No se permite la instalación de bancos de préstamo de material en unidades localizadas en ANPs, cerca de cuerpos de agua y/o dunas costeras. 6. Los proyectos turísticos deben contar con estudios de capacidad de carga. 7. Se debe establecer programas de manejo y de disposición de residuos sólidos y líquidos en las áreas destinadas al ecoturismo.

EXP: FUA 633/2021

Calle 48 No. 437 x 53 y
17-A, Col. Centro, C.P. T 97000 Mérida, Yuc.
México
sds.yucatan.gob.mx



	<p>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.</p> <p>9. Las vías de comunicación deben contar con drenajes suficientes que permitan el libre flujo de agua, evitando su represamiento.</p> <p>10. El sistema de drenaje de las vías de comunicación debe sujetarse a mantenimiento periódico para evitar su obstrucción y mal funcionamiento.</p> <p>13. Los proyectos de desarrollo deben identificar y conservar los ecosistemas cuyos servicios ambientales son de relevancia para la región.</p>
Aprovechamiento (A).	<p>1. Mantener las fertilidades de los suelos mediante técnicas de conservación y/o agroecológicas.</p> <p>2. Considerar prácticas y técnicas para la prevención de incendios.</p> <p>3. Reducir la utilización de agroquímicos en los sistemas de producción, favoreciendo técnicas ecológicas y de control biológico.</p> <p>4. Impulsar el control integrado para el manejo de plagas y enfermedades.</p> <p>5. Promover el uso de especies productivas nativas que sean adecuadas para los suelos, considerando su potencial.</p> <p>6. Regular las emisiones y fuentes de contaminación de las granjas porcinas, acuícolas o avícolas, de acuerdo a lo estipulado por la autoridad competente.</p> <p>7. Permitir el ecoturismo de baja densidad en las modalidades de contemplación y senderismo.</p> <p>8. En las actividades pecuarias debe fomentarse la rotación de potreros y el uso de cercas vivas con plantas nativas.</p> <p>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.</p> <p>11. Promover la creación de corredores de vegetación entre las zonas urbanas e industriales.</p> <p>12. Utilizar materiales naturales de la región en la construcción de instalaciones ecoturísticas.</p> <p>13. En áreas agrícolas productivas debe promoverse la rotación de cultivos.</p> <p>14. En áreas productivas para la agricultura deben integrarse los sistemas agroforestales y/o agrosilvícolas, con diversificación de especies arbóreas, arbustivas y herbáceas.</p> <p>15. No se permite la ganadería semi-extensiva y la existente debe transformarse a ganadería estabulada o intensiva.</p> <p>16. Restringir el crecimiento de la frontera agropecuaria en zonas de aptitud forestal o ANPs.</p> <p>20. No se permiten áreas de cultivo a menos de 100 mts. de zonas de protección y pastizales naturales.</p> <p>22. En la superficie destinada a la actividad ganadera debe establecerse vegetación forrajera en una densidad mayor a los pastos introducidos.</p>
Restauración (R).	<p>1. Recuperar las tierras no productivas y degradadas.</p> <p>2. Restaurar las áreas de extracción de materiales pétreos.</p> <p>5. Recuperar la cobertura vegetal en zonas con proceso de erosión y perturbadas.</p> <p>6. Promover la recuperación de poblaciones silvestres.</p> <p>8. Promover la restauración del área sujeta a aprovechamiento turístico.</p> <p>9. Restablecer y proteger los flujos naturales de agua.</p> <p>11. Restaurar superficies dañadas con especies nativas.</p> <p>12. Restaurar zonas cercanas a los sitios de extracción para la protección del acuífero.</p>

EXP: FUA 633/2021

Calle 84 No. 437 y 53 E
17-A, Col. Centro, C.P. T +52 (999) 330 3385
97000 Mérida, Yuc.
Mérida: sd.s@yucatan.gob.mx



	<p>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.</p> <p>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 repoblarán los ejemplares que no sobrevivan.</p> <p>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.</p> <p>16. Establecer programas de monitoreo ambiental.</p> <p>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.</p> <p>18. En la fase de restauración del área de extracción de materiales pétreos, el piso del banco debe estar cubierta en su totalidad por una capa de suelo fértil de un espesor igual al que originalmente tenía.</p> <p>19. Los troncos, tocónes, 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.</p> <p>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 despalme 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.</p> <p>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.</p>
--	---



CUARTO.- ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD

Que los instrumentos para el análisis sobre la factibilidad en el presente asunto son, en lo general el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY) y en lo específico el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (PMDUM), vigente desde el 18 de octubre del año 2017, en virtud de lo expresado en la Ley de Asentamiento Humanos del Estado de Yucatán en su título cuarto, capítulo 1, artículo 48 numeral III, se establece que en la zonificación contenida en los programas municipales de desarrollo urbano se establecerán los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados.

El método para dictaminar Usos y Destinos del Suelo permitidos y no permitidos por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida, se sintetiza en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo (Anexo-03) del mismo Programa. La autorización de usos y destinos del suelo queda sujeta a la compatibilidad con respecto a los siguientes criterios: su clasificación, su impacto, la zona donde se ubique el predio, las restricciones específicas y la jerarquía vial.



En el tenor anterior y de conformidad con lo establecido en el Plano Síntesis (Anexo E-10) del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (PMDUM), el predio está ubicado en la **Zona Primaria Denominada Zona 3 de Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS)**.



Respecto a su clasificación y nivel de impacto, con base en el Anexo N-02 Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto, del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (PMDUM), la propuesta se encuadra en el giro **Desarrollo Inmobiliario Habitacional de Tipo Privado (Hasta 20 Unidades Habitacionales)**, categorizado como **Desarrollo Inmobiliario de Bajo Impacto**².



¹ **Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS):** Zona Primaria ubicada fuera del Límite Urbano 2040 que colinda al sur, este y oeste con su delimitación, presentando en sus extremos coincidencias con la Zona 4 (ZRN) al norte y con el Límite Convencional Municipal al este y oeste.

La principal vocación propuesta para la Zona es regeneración, asociada a la recuperación de los valores patrimoniales y la restauración de las condiciones ambientales y territoriales en deterioro, a través de estrictos criterios para un desarrollo urbano sustentable, que promueva la focalización de las acciones urbanísticas públicas y privadas, preferentemente en los predios y tableros localizados en:

- Superficie al interior de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población;
- Áreas con Densidad Programada (ADP);
- Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad; y
- Contigüidad al Área Urbanizada por Asentamientos Humanos.

Para tales fines, el aprovechamiento del territorio deberá: (a) priorizar las vocaciones ecológicas, ambientales y patrimoniales; (b) respetar y proteger el patrón de asentamiento tradicional en los Centros de Población reconocidos por este Programa; y (c) garantizar un desarrollo urbano restringido a parámetros de edificación y urbanización sustentable y autosuficiente.²

² **Usos, destinos y giros de Bajo Impacto:** Aquellos que, en materia de salud, protección civil, ecología y protección ambiental, planeación y ordenamiento territorial no implican riesgo para la población o conflicto urbano, ambiental o social. Son por naturaleza compatibles con el Uso Habitacional.

EXP: FUA 633/2021

Calle 44 No. 437 x 53 y
17-A, Col. Centro, C.P. T. 972 000
97000 Mérida, Yuc.
Mérida ads.yucatan.gob.mx



ANEXO N-02

TABLA DE USOS, DESTINOS Y GIROS SEGÚN NIVEL DE IMPACTO

USOS Y DESTINOS DE SUELO	CLASIFICACIÓN SEGÚN IMPACTO
DESARROLLO INMOBILIARIO	
DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL DE TIPO PRIVADO (HASTA 20 UNIDADES HABITACIONALES)	Bajo Impacto
DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL DE TIPO PRIVADO (HASTA 100 UNIDADES HABITACIONALES)	Mediano Impacto
DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL DE TIPO PRIVADO (MAYOR A 100 UNIDADES HABITACIONALES)	Alto Impacto
DESARROLLO INMOBILIARIO DE TIPO PRIVADO (NO HABITACIONAL O MIXTO)	Alto Impacto

Zonas/Usos/Destinos/Giros	Habitacional	Comercial	Servicios	Infraestructura	Equipamiento	Recreación	Otros usos	Nivel de Impacto	
								Bajo	Mediano
Desarrollo inmobiliario habitacional de tipo privado (hasta 20 unidades habitacionales)									
Desarrollo inmobiliario habitacional de tipo privado (hasta 100 unidades habitacionales)									
Desarrollo inmobiliario habitacional de tipo privado (mayor a 100 unidades habitacionales)									
Desarrollo inmobiliario de tipo privado (no habitacional o mixto)									

Por lo anteriormente expuesto y de conformidad con lo señalado en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos de Suelo que forma parte del Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida, **el Uso Categorizado como Desarrollo Inmobiliario Privado (Desarrollo inmobiliario que divide un terreno, en manzanas o lotes, que requieren el trazo de una o más vías de circulación y la realización de obras de urbanización, dotación de infraestructura, servicios; estando a cargo de los propietarios o poseedores legales de la propiedad, en apego siempre a lo establecido por la ley en materia. Pueden ser habitacionales, no habitacionales y mixtos) de Bajo Impacto (Hasta 20 Unidades de vivienda), en la Zona 3 de Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS), está establecido como un USO PERMITIDO¹.**

QUINTO.- CONDICIONANTES DEL PROYECTO

En virtud de lo señalado en el considerando que antecede y que la propuesta resulta factible, se establecen las siguientes condicionantes derivadas de los instrumentos normativos aplicables, que para este caso en concreto son: 1. Condicionantes

¹ **Uso Permitido:** Son aquellos que pueden coexistir y complementan al uso predominante; favorecen la calidad ambiental del lugar, la seguridad urbana y la imagen del contexto, y por consiguiente, producen beneficios para la zona donde se pretenden; su categorización como compatible no exime de la responsabilidad de mitigar las posibles afectaciones al contexto donde se ubiquen.

EXP: FUA 633/2021

Calle 64 No. 487 y 53 y
47-A, Col. Centro, C.P. T 972 000 / 972 2360
97200 Mérida, Yuc.
www.sds.yucatan.gob.mx



derivadas del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán; 2. Condicionantes derivadas de la normatividad aplicable en materia de desarrollos inmobiliarios; 3. Condicionantes por la probable existencia de cuerpos de agua o depresiones kársticas; 4. Condicionantes para el Establecimiento de las 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

Con base en lo anterior y de conformidad con lo establecido en el apartado de Lineamientos Generales del artículo 7 del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY), el promovente, en el desarrollo y operación del proyecto, deberá considerar, además de lo establecido por el Considerando que antecede, lo siguiente, toda vez que dicho proyecto no se contrapone al ordenamiento:

- 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 administrativos.
- 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 feroles 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.
- 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 ANPs.

2. Condiciones derivadas de la Normatividad aplicable, en materia de desarrollos inmobiliarios

Del programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida

De conformidad con lo establecido en el apartado 5.4 Disposiciones aplicables por Uso y Destino del Suelo específico, **respecto al Desarrollo Inmobiliario Habitacional** el punto 5.4.8.1 del Nivel Normativo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida, el promovente, **en el desarrollo y operación del proyecto, deberá considerar**, las siguientes especificaciones, toda vez que dicho proyecto es congruente con los usos de suelo existentes.

- 30 metros de cualquier ducto de petróleo o sus derivados, o la distancia que resulte de las normas aplicables, la que resulte mayor, medida desde el límite más cercano del predio.
- 15 metros del eje de una vía férrea. En caso de existir varias vías, la que resulte más cercana al límite del predio.
- 20 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión de 115 Kv, es decir, 10 metros por cada lado a partir de eje de la línea.
- 30 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión de 230 Kv, es decir 15 metros por cada lado a partir del eje de la línea.
- 100 metros del límite de Áreas Industriales y Usos Industriales y de Almacenamiento de Bajo Impacto; medidos desde el límite más cercano del predio.
- 200 metros del límite de Áreas Industriales y Usos Industriales y de Almacenamiento de Mediano Impacto; medidos desde el límite más cercano del predio.
- 250 metros del límite de Áreas Industriales y Usos Industriales y de Almacenamiento de Alto Impacto; medidos desde el límite más cercano del predio.
- 500 metros de los límites de rellenos sanitarios con vientos a sotavento y 1000 metros con vientos a barlovento. Según la Ley General de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.



- No se permite en colindancia directa con una Estación de Servicio, Gasolineras y Estación de Autoconsumo, ni con cualquier establecimiento que almacene y distribuya derivados del petróleo.
- No se permite en áreas que fueron cementerios.

De igual manera deberá considerar los CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO POR ZONAS Y ÁREAS, en el punto 3.2.3. Criterios aplicables a la Zona 3 Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS), define las siguientes restricciones para los desarrollos en esta Zona:

Criterios Generales.

- Desarrollar actividades económicas y urbanas de cualquier naturaleza bajo criterios ambientales; siendo prioritaria: (a) la gestión y el manejo integral de los residuos generados, de acuerdo a la normatividad aplicable, (b) controlar y minimizar las fuentes de emisión a la atmósfera, (c) fomentar el uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales mediante tasas que no excedan su capacidad de renovación y (d) la gestión integral de riesgos urbanos ambientales.

- Respetar los valores históricos y culturales de las zonas con carácter patrimonial, establecidas municipalmente o por la Federación a través del INAH, garantizando la armónica integración de los elementos patrimoniales tangibles e intangibles al desarrollo urbano y potenciando su uso y disfrute (Anexo E-08).

- Fortalecer la infraestructura, el equipamiento, los servicios públicos y el Sistema de Conectividad y Movilidad, a través de la focalización de la inversión pública y privada en acciones urbanísticas de gran impacto dentro de las Centros de Población y la estructura vial que los conecta.

- Promover condiciones que generen un desarrollo urbano equitativo entre los Centros de Población, garantizando la armónica integración funcional de éstos entre sí y con la Ciudad de Mérida.

- Las acciones urbanísticas deberán limitarse a las Áreas Urbanizadas y Urbanizables al interior de la Delimitación Temporal de los Centros de Población, a las áreas contiguas al Área Urbanizada por Asentamientos Humanos y a las propiedades sobre las Vialidades reconocidas en el Sistema de Conectividad y Movilidad; exceptuando obras de infraestructura de interés público, que podrán localizarse en las áreas de mayor factibilidad que determine el Ayuntamiento o las dependencias sectoriales a cargo de la obra, con el fin de maximizar sus beneficios.

- En el caso de los desarrollos inmobiliarios habitacionales, éstos podrán localizarse estableciendo una conexión directa con respecto a una vialidad del Sistema de Conectividad y Movilidad.

- Sólo se permitirá la construcción de desarrollos inmobiliarios habitacionales de tipo privada y baja densidad en los términos establecidos en este Nivel Normativo; siendo que la propuesta deberá ser autosuficiente en la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios respectivos. En caso de tratarse de Uso Habitacional no podrá ser municipalizada y estará en régimen de condominio.

- Las acciones urbanísticas deberán limitarse a los Centros de Población, las Áreas con Densidad Programada (ADP) y a las propiedades colindantes con las Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad, contiguas a las Áreas Urbanizadas, que cuenten con cobertura del 100% en materia de pavimentos, guarniciones, banquetas, drenaje pluvial, nomenclatura y alumbrado público; por lo que se establece una separación máxima



de 100 metros lineales con respecto a dichas áreas servidas, medidos a partir de los límites catastrales de la propiedad donde se pretenda localizar cualquier proyecto urbanístico; siendo que éstos no podrán localizarse de forma dispersa y desconectada.

- Alrededor de los Centros de Población, se deberá promover y desarrollar acciones de aprovechamiento, restauración, protección y conservación, de acuerdo con las vocaciones territoriales, ecológicas y patrimoniales.

Criterios urbanos.

- Desarrollar acciones urbanísticas bajo criterios ambientales; siendo que estas deberán limitarse a las Áreas Urbanizadas y Urbanizables al interior de la Delimitación Temporal de los Centros de Población, a las áreas contiguas al Área Urbanizada por Asentamientos Humanos y a las propiedades sobre las Vialidades reconocidas en el Sistema de Conectividad y Movilidad, en los términos establecidos por este Programa; exceptuando obras de infraestructura de interés público, que podrán localizarse en las áreas de mayor factibilidad que determine el Ayuntamiento a las dependencias sectoriales a cargo de la obra, con el fin de maximizar sus beneficio social. En el caso de los desarrollos inmobiliarios habitacionales, éstos podrán localizarse estableciendo una conexión directa con respecto a una vialidad del Sistema de Conectividad y Movilidad.

- No permitir el cambio de uso del suelo en las depresiones, montículos kársticos y pendientes que presentan un estado alto de conservación, reconocidos por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Ambiental.

- Las acciones urbanísticas deberán limitarse a los Centros de Población, las Áreas con Densidad Programada (ADP) y a las propiedades colindantes con las Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad, contiguas a las Áreas Urbanizadas, que cuenten con cobertura del 100% en materia de pavimentos, guarniciones, banquetas, drenaje pluvial, nomenclatura y alumbrado público; por lo que se establece una separación máxima de 100 metros lineales con respecto a dichas áreas servidas, medidos a partir de los límites catastrales de la propiedad donde se pretenda localizar el proyecto; por tanto, no podrán localizarse de forma dispersa y desconectada.

- Correrá a cuenta del propietario y/o gestor del proyecto, la construcción de infraestructura urbana fuera y dentro de la propiedad, que se requiera para la conectividad y prestación de servicios al interior del área que involucre el proyecto, previa requerimiento emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano en las gestiones del mismo.

- En la definición de Reservas de Crecimiento para los Centros de Población, se evaluará las condiciones físicas, biológicas y socioeconómicas dentro de la jurisdicción territorial del municipio, así como la congruencia con los propuestos de ordenamiento ecológico aplicables.

- La Zona estará sujeta a proyectos que mitiguen los efectos ambientales y contribuyan al sostenimiento del medio ambiente mediante la generación de recursos, por lo que están sujetos a todos los estudios y trámites señalados en la normatividad de los diferentes órdenes de gobierno.

- Concentrar la inversión pública en los Centros de Población y fortalecer sus condiciones urbanas; por lo cual, fuera de éstos el Ayuntamiento no establece compromiso de proveer servicios públicos. Al exterior de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población, la dotación de servicios, así como la construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura asociada, correrá a cargo del propietario y/o gestor del proyecto urbanístico.

- No permitir acciones urbanísticas que degraden los recursos naturales y los procesos ecológicos vinculados, en las zonas de alto valor ecológico, que constituyan



ecosistemas de poblaciones de flora y fauna nativas, endémicas, amenazadas o en peligro de extinción y aquellas que brinden servicios ambientales, reconocidas por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Ambiental; en su caso, se establecerán medidas de mitigación o compensación de acuerdo a la normatividad ambiental vigente.

- En la planeación y construcción de nuevas vialidades, evitar la fragmentación de hábitats de alto valor ecológico reconocidas por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal.

- Prevenir la erosión inducida por las acciones urbanísticas y recuperar el suelo y la cobertura vegetal degradadas por aprovechamiento urbano y/o económico, en áreas con procesos de erosión.

- Promover zonas de vegetación natural dentro de las Áreas Urbanizadas y garantizar que los proyectos urbanísticos consideren técnicas que disminuyan la pérdida de la cobertura vegetal y de la biodiversidad.

- Crear corredores de vegetación para la separación de colindancias entre las Áreas Urbanizadas y las no urbanizadas, sobre todo en la transición hacia las Áreas no Urbanizables, Áreas Naturales Protegidas, terrenos forestales y aquellas sujetas a conservación o regeneración ecológica, así como aquellas colindantes con las actividades económicas de alto impacto, como la industria y la extracción de materiales.

- Garantizar que los proyectos urbanísticos consideren la separación de la superficie construida entre los predios, tablaques y/o áreas colindantes que permitan el paso del aire y la movilidad de la fauna silvestre.

- No permitir Asentamientos Humanos, Centros de Población y acciones urbanísticas dentro de las áreas catalogadas de alto riesgo, establecidas por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Urbana y Ambiental, en términos de salud pública, bienestar material y calidad de vida de la población.

Asimismo, se deberá tomar en consideración las siguientes condicionantes establecidas en la Zona 3 Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS), respecto a los desarrollos inmobiliarios.

Para la **Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable**, se tomará en consideración que, para establecer el Uso Habitacional en un **Desarrollo Inmobiliario**, únicamente podrá ser de **Tipo Privado** y sólo podrá autorizarse mediante la adecuada ubicación del mismo bajo las siguientes condicionantes:

Urbanas.

- Deberá ser autónoma y sostenible, en cuanto a Infraestructura, Equipamiento y Servicios.

- Asegurar que las vialidades y circulaciones estén diseñadas de tal manera que incluyan diferentes opciones de movilidad.

- Sólo podrán ser de tipo privada con una densidad máxima permitida de 59 hab/ha, con un lote unifamiliar mínimo de 525 m² de superficie y un frente mínimo de 15 metros.

- Respetar las zonas de derecho de vía de Comisión Federal de Electricidad (CFE), de Petróleos Mexicanos (PEMEX) y de Ferrocarriles Nacionales (FFCC), ya que son restricciones de seguridad y por tanto no podrán considerarse como áreas de cesión para destinos.



• Deberá tener una Vialidad de 2ft metros de largo y a una distancia mínima de 100 metros desde una vialidad del Sistema de Conectividad y Movilidad o Área Urbanizada por Asentamientos Humanos, según los términos que indican los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, con base al apartado correspondiente de este Programa.

Ambientales.

- Incluir y respetar en materia de terrenos forestales o las Áreas de Preservación Ecológica, con las disposiciones, políticas y acciones que determina SEMARNAT.
- Incluir y respetar en materia de Impacto Ambiental con las disposiciones, políticas y acciones que determina SEDUMA dentro de sus competencias.
- Contar para el caso de sistemas de agua independientes, con la concesión de explotación y aprovechamiento que expide la Comisión Nacional del Agua (CNA) para perforación de pozos, utilización y aprovechamiento de agua, según sea el caso y con la autorización del proyecto por parte de la entidad correspondiente.
- Cumplir con la Norma de la Organización Mundial de la Salud y disponer dentro de las áreas comunes, jardines y áreas verdes, sembradas con árboles como espacio de recreo y esparcimiento, a razón de 9 m² por habitante.
- Incluir un sistema de disposición temporal de residuos sólidos.
- Implementar un proyecto de reciclaje de agua para riego.
- Disponer en las áreas comunes de luminarias eficientes y con sistemas de alimentación de energía solar u otro tipo de energía alternativa sostenible.
- Reciclaje y aprovechamiento del agua, a través de un sistema de disposición de aguas del drenaje pluvial.
- Las vialidades y circulaciones interiores deben ser permeables.

De la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y su Reglamento

La propuesta a desarrollar es un desarrollo inmobiliario según lo describe el artículo 2, fracción V y el artículo 8 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios, en concatenación con el artículo 2 fracción XXIV del Reglamento de la misma Ley⁵.

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**

⁵ 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, División de Lotes o Condominio.

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

⁵ Artículo 2. Para los efectos de este Reglamento, son aplicables las definiciones contenidas en la Ley de Desarrollos Inmobiliarios y la siguiente:

XXIV. Lote Multifamiliar: es el lote cuyo fin es contener más de una vivienda



Reglamento de la misma Ley⁸, 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 Ley⁹.

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 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 Yucatán⁴.

En virtud de lo anteriormente expuesto y lo señalado en el artículo 19 fracción I inicio a, b y c del Reglamento de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios⁵ se le hace saber

⁸ 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 zona 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, la cual deberá realizarse previa autorización.

Artículo 25.- La solicitud de urbanización de los desarrollos inmobiliarios será presentada ante la autoridad municipal competente conforme al 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.

⁹ **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 estas 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 no 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; con 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.

⁵ **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



que la urbanización será completa y la densidad de construcción deberá cumplir 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 Inmobiliarios¹².

Con base en lo manifestado en la solicitud y los elementos que integran el desarrollo inmobiliario propuesto, se trata de un *Desarrollo Inmobiliario de Tipo Privado* y para este caso en concreto se les hace saber que **los Desarrollos Inmobiliarios de Tipo Privado, no podrán ser sujetos a municipalización, por lo que la propuesta deberá ser autosuficiente en la dotación de infraestructura, los servicios y el equipamiento respectivo.**

Que además de lo señalado en los párrafos que anteceden, se deberá cumplir con los artículos 187 al 195 del capítulo III respecto de las Construcciones, del Título Décimo Segundo, Salubridad Local de la Ley de Salud del Estado de Yucatán, que entre otras cosas señala que para iniciar y realizar la construcción, reconstrucción, modificación y acondicionamiento de un edificio, se requiere de permiso sanitario de proyecto en cuanto a iluminación, ventilación, instalaciones sanitarias y riesgo de accidentes, especificando en todo caso, el uso a que estará destinado el inmueble. Y el responsable de la construcción deberá dar aviso de inicio y terminación de obra a las autoridades sanitarias y municipales.

3. Condicionantes por la probable existencia de cuerpos de agua o depresiones kársticas

En caso de encontrarse dentro de la poligonal donde se pretende desarrollar el proyecto sobre el cual se solicita la presente factibilidad, algún cuerpo de agua a flor de tierra o bien, depresiones kársticas que puedan originar acumulaciones de agua temporales, deberán considerar la instalación de señalación de un cerco alrededor del mismo a una **distancia mínima de cincuenta metros** del borde con las

urbanas, y por las características particulares siguientes: Fracción I.- Los Desarrollos Inmobiliarios de tipo Fraccionamiento Habitacional clasificados como Residencial, Residencial Medio, Residencial Campestre y Social:

- a) Los lotes de este tipo de Desarrollo Inmobiliario podrán ser unifamiliar o multifamiliar.
- b) 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
- c) La urbanización será completa.

¹² Artículo 8.- La infraestructura Urbana de los Desarrollos Inmobiliarios deberá ser diseñada por ingenieros en la materia, con título y cédula profesional.



características necesarias que permitan no influir en el entorno natural y prevenir su contaminación.

De igual modo deben evitar construir instalaciones hidráulicas 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 Cuevas, Cuevas y Grutas de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.

4. Condicionantes para el Establecimiento de las Áreas Verdes

Respecto a las Áreas Verdes, se deberá cumplir con lo señalado en los instrumentos normativos vigentes en el estado, que para este caso en concreto le aplican en lo general la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán y su Reglamento, y en lo particular la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y su Reglamento en concatenación con lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida.

Que el Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, señala en los artículos 209, 210 y 211 que **el PORCENTAJE DE ÁREAS VERDES, deberán de ser de, al menos, el 15 por ciento de la extensión total de la zona**.

Que en el tenor anterior y en virtud de que la propuesta trata de un desarrollo inmobiliario habitacional, para este caso en concreto **le aplica dejar un porcentaje no menor al 10 por ciento de la superficie total del predio para USO COMÚN**, con base a lo señalado en el artículo 16 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, así como las demás disposiciones señaladas en los Artículos 109 y 110 del Reglamento de la citada Ley. Todo esto en concatenación con lo señalado en el apartado Áreas de Destino del Anexo Técnico de este Reglamento.

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 "y/o Secretaría 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-001-SEMARNAT-1997.



En relación al Nivel Normativo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano apartado 3 CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO POR ZONAS Y ÁREAS, punto 3.1. Densidades y Coeficientes de Ocupación del Suelo, a fin de determinar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Área Permeable Mínima por predio, así como su frente y superficie mínima; se aplicará lo establecido en la Tabla 5. **EL PORCENTAJE DE ÁREAS VERDES, DEBERÁ SER DE AL MENOS EL 30 POR CIENTO DE LA EXTENSIÓN TOTAL DE LA ZONA.**

Zonas, Áreas y Vialidades ¹	Densidad máxima permitida	COS (%) ²	Área verde mínima (%)	Área permeable mínima (%) ³	Área asfaltada mínima (%)	Área arbolada mínima (%)	Frente mínimo (m)	Superficie mínima (m ²)
Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS)	Baja	70	30	30	10	10	80	10,000

¹Aplican las densidades y COS de la Zona Primaria donde se ubique el predio o tablaje.

²Cos: Coeficiente de Ocupación del Suelo, es la parte del terreno sobre la cual se desplantan o se apoyan los muros de los espacios techados.

5. Condicionantes 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 Federal¹², 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. Condicionantes respecto a la Liberación de Terrenos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH)

Que con relación al predio donde se pretende realizar el proyecto, **SE RECOMIENDA TRAMITAR LOS PERMISOS CORRESPONDIENTES ANTE EL INSTITUTO**

¹² **Artículo 39.-** El Programa Interno de Protección Civil se lleva a cabo en cada uno de los inmuebles para mitigar los riesgos previamente identificados y estar en condiciones de atender la eventualidad de alguna emergencia o desastre. Para la implementación del Programa Interno de Protección Civil cada instancia a la que se refiere el artículo siguiente, deberá crear una estructura organizacional específica denominada Unidad Interna de Protección Civil que elabore, actualice, opere y vigile este instrumento en forma centralizada y en cada uno de sus inmuebles.



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 Yucatán¹³.

SEXTO.- DETERMINACIÓN DE LOS ESTUDIOS AMBIENTALES REQUERIDOS PARA LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO.

En cuanto a la autorización en materia de impacto ambiental para este caso en particular, **este proyecto debe turnarse a la autoridad competente por ser de competencia Federal**. En virtud de que el proyecto en cuestión se encuentra situado en la parte comprendida en la franja paralela al litoral de 20 kilómetros de tierra adentro del municipio de Mérida, de acuerdo a lo señalado en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY). Por lo tanto para este caso en particular deberá observar lo señalado en el Artículo 5 Inciso IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente (LGEEPA)¹⁴ y en el Artículo 5 inciso O, del Reglamento de la misma Ley¹⁵.

En caso de requerir Cambio de Uso de Suelo, deberá realizar su trámite ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). Y en caso de ser necesaria la apertura y/o utilización de pozos, ya sea para extracción o de inyección,

¹³ 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.

¹⁴ **Artículo 5.-** Son facultades de la Federación: **IX.-** La formulación, aplicación y evaluación de los programas de ordenamiento ecológico general del territorio y de los programas de ordenamiento ecológico marino a que se refiere el artículo 29 BIS de esta Ley."

¹⁵ **"Artículo 5.-** Quiénes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras, actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental: **O.- Construcción y Operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompecorras, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de reforestación o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecte ecosistemas costeros" (...)**



estos deberán ser registrados y autorizados por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se:

RESUELVE

PRIMERO.- FACTIBILIDAD

Se establece que la solicitud presentada por el **C. Andrés Millet González** como **Promovente**, para la autorización de la Factibilidad Urbana Ambiental del Proyecto de **Construcción y Operación de Macrolotificación de Tipo Privado denominado "REAL DZIBILCHALTÚN" consistente en 13 Lotes para uso habitacional**, en una superficie de 23.72 hectáreas a ubicarse en los Tablajes Catastrales 26115, 27962, 27963, 27964, 27965, 27966, 27967, 27968, 27969, 27970, 27971, 27972 y 27974 de la localidad de Dzibilchaltún, Municipio de Mérida, Yucatán, **ES FACTIBLE**, por los motivos y fundamentos legales plasmados en los considerandos de esta resolución.

Hágase del conocimiento del promovente, que deberá acatar todos y cada uno de los requisitos y condiciones plasmados en los considerandos de esta resolución.

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 periodo igual, siempre y cuando se mantengan las condiciones urbanas ambientales que prevalecen en este resolutivo y esté vigente la autorización que expidió la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Yucatán, de conformidad con lo establecido por los artículos 64 y 28 del Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.

TERCERO.- DEFINITIVIDAD DE LA RESOLUCIÓN Y POSIBILIDAD DE RECURSO

Esta resolución es de carácter definitivo, hágase del conocimiento del promovente, que contra la presente procede el recurso administrativo de revisión previsto en los

EXP: FUA 633/2021

Calle 44 No. 427 A 59 y

47-A, Col. Centro, C.P. T +52 (999) 930 3300

97000 Mérida, Yuc.

Mérida

sds.yucatan.gob.mx



artículos 126 y 128 de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos y el plazo para interponerlo será de 15 días hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en que hubiere surtido efecto la notificación del acto que se impugna.

Notifíquese Personalmente.

Así lo acordó y firma la M.I.A. Sayda Melina Rodríguez Gómez, Secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Yucatán, de conformidad con lo establecido en los artículos 22 fracción XVI, 45 fracción I del Código de la Administración Pública del Estado de Yucatán, II apartado A Fracción IX, 515 fracción IV del Reglamento que rige la actuación del citado Código.

LA SECRETARIA DE DESARROLLO SUSTENTABLE


M.I.A. SAYDA MELINA RODRIGUEZ GÓMEZ.





DATOS GENERALES DE LA PERSONA A NOTIFICAR

Nombre y razón social: ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ

Domicilio: Calle 64 No. 437 por 52 y 47-A, Col. Centro, Mérida, Yucatán, Oficinas de la SDS

Documento: FUA 633/2021

Fecha del documento: DIEZ DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO

ACTA DE NOTIFICACIÓN GENERAL

En MÉRIDA YUCATÁN, siendo las DOCE horas CUARENTA minutos del DIECIOCHO de NOVIEMBRE del año dos mil veintiuno, el suscrito notificador STEPHANIE RUZ CASTRO, adscrito a la Secretaría de Desarrollo Sustentable, y autorizado para realizar la presente diligencia, y debidamente identificado con su credencial de notificador, con número de folios 081 y con vigencia del 01 DE AGOSTO DE 2021 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022, autorizada y firmada por la Secretaría de Desarrollo Sustentable la M.L.A. Sayda Melina Rodríguez Gómez, y constituido el notificador en el domicilio ubicado en la calle 64 y con el número de predio 437 entre las calles 53 y 47-A, de la colonia Centro del Municipio de Mérida, Yucatán, ya que se trata del domicilio de las oficinas Administrativas de la Secretaría de Desarrollo Sustentable. Por lo que con fundamento en el artículo 16 párrafo primero de la Constitución Política De Los Estados Unidos Mexicanos y los artículos 3, 126, 127, 128, 129, fracciones I, II y III; 130 y 131; de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán; así como en los numerales 56, 62, 63, 64, fracciones I, II y III; 65, 66, 126, 127, 128, 129, 145, 146, 147, 148 y 149, de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán; así como en los numerales 5, 10, 11 Apartado B fracciones I, VII, XI, XIV y XXI; 14, 514, 515, 516, 517, 518 y 519; del Reglamento del Código de la Administración Pública de Yucatán. Por lo que se requiere la presencia del C. ANDRÉS MILLET GONZÁLEZ en su carácter de PROMOVENTE de la persona física y/o moral _____, compareciendo y atendiendo al suscrito una persona que dijo llamarse C. EDWIN ESAU LARA BOLIO, quien se identificó con CREDENCIAL PARA VOTAR, cuyo número 02489066582250, la cual corresponde con los rasgos fotométricos de la persona con quien se otorga la diligencia, manifestando ser AUTORIZADO, de la persona física o moral a notificar, mismo que manifiesta que NO se encuentra la persona requerida a notificar por lo cual, procedo a realizar la notificación en forma personal el Acuerdo, Resolución, y/o Documento Oficial emitido por esta Secretaría cuyo documento corresponde, a FUA 633/2021 de fecha 10/11/2021, formado con motivo de la solicitud del interesado. Por lo anterior hago a usted la presente notificación, y apercibimiento de lo ordenado en el Acuerdo, Resolución, y/o Documento Oficial por medio de la presente cédula, siendo las DOCE horas con CUARENTA Y TRES minutos del día DIECIOCHO de NOVIEMBRE del año dos mil veintiuno.

Diligencia Con Citatorio Previo: ☒ SI ☐ NO

De fecha _____ del año dos mil veintiuno, mismo que fue recibida por el C. _____ quien manifestó tener una relación de _____ con el destinatario, quien se identificó con _____ cuyo nombre _____, cuyo cuitario se dejó con el propósito de que el interesado estuviera presente en la hora y fecha señalada en el mismo para recibirle el Acuerdo, Resolución, y/o Documento Oficial.

OBSERVACIONES: Se hace constar que con quien se otorga la diligencia se apercibió de manera voluntaria a las oficinas de la Secretaría de Desarrollo Sustentable para ser notificado del presente documento, en virtud de la contingencia ocasionada _____ por _____ el _____ Comayagua Ciudad _____ 19 conste.

Day Fe.

Dirección Adscrita del Notificador: Jurídico

LIC. STEPHANIE RUZ CASTRO
Nombre fecha y firma del
suscrito notificador a la secretaria.

Edwin Esau Lara Bolio
Nombre y firma de
quien recibe la notificación.