

DICTAMEN DE FACTIBILIDAD URBANA AMBIENTAL. PARA DICTAR RESOLUCIÓN DEFINITIVA AL RECURSO ADMINISTRATIVO DE REVISIÓN INTERPUESTO ANTE ESTE INSTITUTO DE MOVILIDAD Y DESARROLLO URBANO TERRITORIAL, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN. NUEVE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTISÉIS

**Vistos** los autos para emitir resolución definitiva en el presente Recurso Administrativo de Revisión interpuesto en contra del dictamen emitido en el expediente **FUA 164/2025**, promovido por el **C. MARTÍN JACOB VELÁZQUEZ SOSA**, en su calidad de representante legal de la persona moral denominada **"INMOBILIARIA BILTÁN" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, para obtener la Factibilidad Urbana Ambiental del proyecto denominado **"GRAN BATARA"**, consistente en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario habitacional de tipo público horizontal, conformado por 830 lotes habitacionales, zona de áreas de donación y área verde, con pretendida localización en los tablares catastrales 2883 al 2886, 3007, 4586 al 4691y 5054 al 5819 de la localidad y municipio de Seyé, Yucatán, cuya superficie es de 502,918.91 m<sup>2</sup>, se indica:

#### RESULTANDO

PRIMERO. - Con el escrito recepcionado por este Instituto en fecha veintisiete de marzo de dos mil veinticinco y anexos que acompañó, signado por el **C. MARTÍN JACOB VELÁZQUEZ SOSA**, en su calidad de representante legal de la persona moral denominada **"INMOBILIARIA BILTÁN" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, para obtener la Factibilidad Urbana Ambiental del proyecto denominado **"GRAN BATARA"**, consistente en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario habitacional de tipo público horizontal, conformado por 830 lotes habitacionales, zona de áreas de donación y área verde, con pretendida localización en los tablares catastrales 2883 al 2886, 3007, 4586 al 4691y 5054 al 5819 de la localidad y municipio de Seyé, Yucatán, cuya superficie es de 502,918.91 m<sup>2</sup>, derivando esta solicitud que se generara la FUA 164/2025.

SEGUNDO. - Con fecha ocho de agosto de dos mil veinticinco, este Instituto dictó una resolución en los Autos del expediente Factibilidad Urbana Ambiental número 164/2025, en la cual se resolvió como NO FACTIBLE la solicitud del proyecto denominado **"GRAN BATARA"**, consistente en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario habitacional de tipo público horizontal, conformado por 830 lotes habitacionales, zona de áreas de donación y área verde, con pretendida localización en los tablares catastrales 2883 al 2886, 3007, 4586 al 4691y 5054 al 5819 de la localidad y municipio de Seyé, Yucatán, la cual fue notificada al recurrente el día catorce de agosto de dos mil veinticinco.

TERCERO. - Con fecha veintiocho de agosto de dos mil veinticinco el **C. MARTÍN JACOB VELÁZQUEZ SOSA**, en su calidad de representante legal de la persona moral denominada **"INMOBILIARIA BILTÁN" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, ingresó en tiempo su escrito mediante el cual interpone el RECURSO ADMINISTRATIVO DE REVISIÓN, en contra del dictamen mencionado en el Resultando que antecede, por lo cual se le tuvo por presentada y se le admitió dicho recurso, toda vez que no está de acuerdo con la Resolución dictada por este Instituto.



## CONSIDERANDOS

**PRIMERO. - COMPETENCIA.** Que el Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial, es un organismo público descentralizado de la Administración Pública Estatal, el cual, como lo establece el artículo 3 del Decreto 420/2021 por el que se modifica el Decreto 17/2018 por el que se regula el Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial, tiene por objeto, entre otras la de diseñar, implementar y evaluar la política estatal y los instrumentos de planeación territorial en materia de desarrollo urbano, metropolitano y de movilidad; de acuerdo al artículo 4 Fracción XII del Decreto 834/2024 por el que se modifica el Decreto 17/2018, el cual señala que el Instituto tendrá entre sus atribuciones la de expedir la factibilidad urbana-ambiental y el dictamen de impacto urbano, en términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y las demás disposiciones legales y normativas aplicables; y de conformidad con lo establecido por los artículos 13 fracción XXXI, 194, 198 y 199 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, es el ente facultado y competente para dictaminar la Factibilidad Urbana Ambiental de las acciones urbanísticas a desarrollarse.

**SEGUNDO. - DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.** Ahora bien, es menester mencionar que el escrito recepcionado en fecha veintiocho de agosto de dos mil veinticinco, se acompañó de la siguiente documentación:

1. Copia Certificada de la escritura pública número de Acta seiscientos cuarenta y seis de fecha veinte de agosto del año dos mil dieciocho, pasada ante la fe del abogado LUIS SILVEIRA CUEVAS, titular de la Notaría Pública número ocho del Estado de Yucatán, que contiene la constitución de la persona moral denominada "INMOBILIARIA BILTÁN" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE; igualmente, se nombra al C. MARTÍN JACOB VELÁZQUEZ SOSA, GERENTE DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD de la persona moral antes mencionada.

En virtud de la presentación de los documentos antes señalados, se tiene por reconocida la personalidad del **C. MARTÍN JACOB VELÁZQUEZ SOSA**, como representante legal de la persona moral denominada "INMOBILIARIA BILTÁN" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE de conformidad con lo establecido en los artículos 29 fracción I, 31 y 37 de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán, de aplicación supletoria a la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, lo que se hace constar para todos los efectos legales a que haya lugar.

En relación a la documentación señalada, en los párrafos que preceden, este Instituto constató que el recurrente acompañó a su solicitud copias simples que son fieles y exactas de los documentos arriba mencionados, por lo que luego de haber sido debidamente cotejadas, se le devuelven al representante legal las originales de los documentos, lo que se hace constar para todos los efectos legales a que haya lugar.

**TERCERO. - DE LAS PERSONAS AUTORIZADAS, DEL DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES Y DATOS DE CONTACTO.** En cumplimiento con los artículos 29 fracciones II, III, IV, y 30 de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán, la parte recurrente señaló como domicilio para oír y recibir notificaciones el predio marcado con predio marcado con el número 723 de la calle 186, esquina con calle 135, del fraccionamiento Esmeralda Residencial, de la localidad y municipio de Mérida, Yucatán, como domicilio

para oír y recibir notificaciones; asimismo, señala como datos de contacto el número de teléfono 9999265127 y el correo electrónico [combiocon@outlook.com](mailto:combiocon@outlook.com); Aunado a lo anterior y de conformidad con lo señalado en el escrito recepcionado con fecha veintiocho de agosto de dos mil veinticinco, se reconoce al **C. DAVID BASULTO BUENFIL**, como persona autorizada para oír y recibir notificaciones, en términos del artículo 38 de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán

**CUARTO. - AGRAVIOS Y PRUEBAS.** Tomando en consideración los argumentos esgrimidos por la parte recurrente en el apartado de Agravios, este Instituto procede a revisar nuevamente la documentación que obra en el expediente con número de FUA 164/2025, así como también lo presentado y anexado en el presente Recurso Administrativo de Revisión, y de acuerdo al Artículo 130 Fracción VIII de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán "Pruebas que se ofrezcan que tengan relación inmediata y directa con la resolución o acto impugnado debiendo acompañar las documentales con que cuente, incluidas las que acrediten su personalidad cuando actúen en nombre de otro o de personas morales", manifiesta que al escrito inicial en el cual interpone el presente Recurso Administrativo de Revisión, acompañó las siguientes documentos que se consideran como prueba en el presente Recurso Administrativo de Revisión:

- a) DOCUMENTAL PÚBLICA. - Consistente en la copia simple del dictamen emitido por el Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial en el Expediente Factibilidad Urbana Ambiental 164/2025.
- b) DOCUMENTAL PÚBLICA. - Consistente en la copia simple de la notificación de fecha catorce de agosto de dos mil veinticinco.
- c) DOCUMENTAL PÚBLICA. - Consistente en la copia certificada y copia simple de la LICENCIA DE USO DE SUELO para DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, de fecha 23 de noviembre de 2021, expedida por el director de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Seyé, Yucatán, C. JOSÉ GASPAR PEREIRA CRUZ.
- d) DOCUMENTAL PÚBLICA. - Consistente en la copia simple de una Identificación Oficial con fotografía.
- e) INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES. - Consistente en todo lo presentado en este expediente.
- f) DE PRESUNCIONES LEGALES Y HUMANAS. - En cuanto favorezcan los intereses del suscrito.

**QUINTO. - UBICACIÓN, COORDENADAS Y SUPERFICIE DEL PROYECTO.** De acuerdo con lo manifestado por la parte recurrente en la solicitud de Factibilidad Urbana Ambiental, el proyecto objeto del presente trámite se pretende desarrollar en los tablares catastrales 2883 al 2886, 3007, 4586 al 4691 y 5054 al 5819 de la localidad y municipio de Seyé, Yucatán, cuyas coordenadas son las siguientes:

|                                                                    | V | Longitud (X) | Latitud (Y)    |
|--------------------------------------------------------------------|---|--------------|----------------|
| Coordenadas UTM del polígono según lo manifestado en la solicitud. | 1 | 244,953.7190 | 2,313,938.9580 |
|                                                                    | 2 | 245,300.0810 | 2,313,897.9370 |
|                                                                    | 3 | 245,572.7690 | 2,313,859.6479 |
|                                                                    | 4 | 245,606.1480 | 2,313,854.9611 |
|                                                                    | 5 | 246,021.5410 | 2,313,796.6330 |



|                                                                                 |                                                                                                                                         |              |                |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
|                                                                                 | 6                                                                                                                                       | 246,121.9331 | 2,313,456.7160 |
|                                                                                 | 7                                                                                                                                       | 246,102.1620 | 2,313,447.5400 |
|                                                                                 | 8                                                                                                                                       | 246,116.8921 | 2,313,425.2320 |
|                                                                                 | 9                                                                                                                                       | 246,125.2640 | 2,313,412.5631 |
|                                                                                 | 10                                                                                                                                      | 246,090.2361 | 2,313,389.8930 |
|                                                                                 | 11                                                                                                                                      | 245,926.9510 | 2,313,304.1310 |
|                                                                                 | 12                                                                                                                                      | 245,750.4310 | 2,313,191.5870 |
|                                                                                 | 13                                                                                                                                      | 245,613.4117 | 2,313,406.6311 |
|                                                                                 | 14                                                                                                                                      | 245,596.5290 | 2,313,395.7720 |
|                                                                                 | 15                                                                                                                                      | 245,384.9592 | 2,313,260.8487 |
| <b>Superficie total del proyecto</b>                                            | 502,918.91 m <sup>2</sup>                                                                                                               |              |                |
| <b>Unidad de Gestión Ambiental del POETY en la que se ubica el polígono</b>     | UGA109 Reserva Estatal Geohidrológica del Anillo de Cenotes                                                                             |              |                |
| <b>Política:</b>                                                                | Protección                                                                                                                              |              |                |
| <b>Unidad de Gestión Territorial del PEOTDUY en la que se ubica el polígono</b> | UGT-ANP-01                                                                                                                              |              |                |
| <b>Tipología de UGT:</b>                                                        | Primaria                                                                                                                                |              |                |
| <b>Política:</b>                                                                | Áreas Naturales Protegidas                                                                                                              |              |                |
| <b>Descripción:</b>                                                             | Sectores del área natural Protegida localizados fuera del área urbanizada correspondientes a las localidades estratégicas preexistentes |              |                |
| <b>Aptitud territorial:</b>                                                     | Territorio prioritario para la conservación                                                                                             |              |                |

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



| Matriz de compatibilidades |  |
|----------------------------|--|
| Acuicultura de agua dulce  |  |
| Acuicultura salobre        |  |
| Agricultura tecnificada    |  |
| Agricultura extensiva      |  |
| Apicultura                 |  |
| Preservación               |  |
| Energía                    |  |
| Forestal                   |  |
| Industrial                 |  |
| Milpa maya                 |  |
| Minería                    |  |
| Pecuario bovino            |  |
| Pecuario porcino y avícola |  |
| Pesca                      |  |
| Turismo de naturaleza      |  |
| Turismo de sol y playa     |  |
| Turismo convencional       |  |
| Asentamiento humano        |  |

Remitirse a lo establecido en el decreto o declaratoria y el programa de manejo o las reglas administrativas del Área Natural Protegida

C= Compatible                      COND = Condicionado                      INC= Incompatible

En ese sentido, el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY) señala que el uso solicitado corresponde con un uso de **ASENTAMIENTOS HUMANOS** que deberá remitirse al decreto o declaratoria y/o el programa de manejo o las reglas administrativas del Área Natural Protegida denominada **RESERVA ESTATAL GEOHIDROLÓGICA DEL ANILLO DE CENOTES**.

Asimismo, se hace del conocimiento de la parte recurrente que, conforme al Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Yucatán (PEOTDUY), el proyecto analizado se ubica en la Unidad de Gestión Territorial (UGT) denominada **UGT-ANP-01**, misma que se clasifica como **primaria** se regula por una **política de Áreas Naturales Protegidas**, de la cual se desprenden una **aptitud territorial para la conservación**.

**"Unidades de Gestión Territorial Primarias**

*Delimitación geográfica que diferencia el área urbanizada de los centros de población o núcleos de población estratégicos para la política urbana-regional en Yucatán, conforme a la Estrategia 1. Consolidación urbana-regional de Asentamientos Humanos, y divide al territorio estatal en macrozonas con características comunes, estableciendo una orientación normativa o estratégica para la determinación de la aptitud territorial para el aprovechamiento urbano, el aprovechamiento productivo y la conservación, a partir de la cual se establecen pautas para el manejo y el aprovechamiento diferenciado del territorio yucateco."*

**"Grupo 1. Áreas Naturales Protegidas**

*Áreas Naturales Protegidas de jurisdicción federal, estatal y municipal, cuya superficie está sujeta a las disposiciones que establece su Programa de Manejo o las disposiciones jurídicas, legales y normativas que regulan el aprovechamiento territorial."*

En consecuencia, el multicitado proyecto deberá observar las aptitudes estratégicas para el aprovechamiento territorial, así como las directrices estratégicas y normativas que emanan del Nivel Estratégico del PEOTDUY, como se señala a continuación:

**UGT-ANP-01**

| UGT        | Aprovechamiento territorial                                                      |                                                  |                                                       | Prioridad de aprovechamiento territorial |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|            | Aptitud estratégica para asentamientos                                           | Aptitud estratégica para actividades productivas | Aptitud actual por actividades productivas existentes |                                          |
| UGT-ANP-01 | Se remite a Decreto, Declaratoria o Programa de Manejo de Área Natural Protegida |                                                  |                                                       |                                          |

Imagen 3. Matriz de aptitudes para el aprovechamiento territorial de la UGT correspondiente

| Clave UGT  | Orientación estratégica o normativa relacionada con el aprovechamiento territorial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UGT-ANP-01 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Territorio prioritario para la conservación: sin intervención humana o actividades tendientes o compatibles con la conservación conforme a los instrumentos que regulan las ANP;</li> <li>Reconocimiento de asentamientos rurales preexistentes;</li> <li>Aprovechamiento urbano y productivo condicionado a los usos o actividades compatibles o permitidas que se establezcan en los instrumentos que regulan las ANP en congruencia con la aptitud territorial;</li> <li>Acciones prioritarias: 1) elaborar o actualizar programa de manejo, 2) mejoramiento de asentamientos rurales preexistentes, 3) fortalecer los mecanismos de coordinación, gestión y regulación para el control de las actividades humanas en el territorio, y 4) fomentar actividades humanas de bajo impacto ambiental y tendientes a la conservación.</li> </ul> <p>En las zonas de los programas de manejo donde se permitan asentamientos humanos aplicará lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aptitud para el aprovechamiento urbano;</li> <li>Acciones urbanísticas compatibles: aquellas tendientes al mejoramiento, consolidación, regeneración y</li> </ul> |



conservación en los asentamientos humanos;

- Acciones urbanísticas condicionadas: aquellas tendientes al crecimiento y densificación de los asentamientos humanos;
- Aprovechamiento productivo condicionado a actividades compatibles con asentamientos humanos y permitidas en los instrumentos que regulan las ANP en congruencia con la aptitud territorial;
- Los instrumentos que regulan las ANP's y los programas de desarrollo urbano establecerán los umbrales máximos de expansión y densificación permitidos, así como las disposiciones normativas que regulen las acciones urbanísticas y el aprovechamiento territorial en general;
- Acciones prioritarias: 1) incorporar o fortalecer lineamientos en materia de asentamientos humanos en los programas de manejo o programas de desarrollo urbano, 2) crear reglamentos o disposiciones específicas para la regulación urbana en ANP's, 3) fomentar marcos de actuación coordinados entre las autoridades competentes para la armonización de los programas de manejo y los programas de desarrollo urbano, y/o para definir ámbitos de actuación en materia de planeación y regulación de los asentamientos humanos, y 4) fortalecer los mecanismos de gestión y regulación urbana.

En las zonas de los programas de manejo donde no se permitan asentamientos humanos aplicará lo siguiente:

- Territorio prioritario para la conservación sin intervención humana o implementación de aquellas actividades tendientes o compatibles con la conservación conforme a los instrumentos que regulan las ANP;
- Sin aptitud para el aprovechamiento urbano;
- Aprovechamiento productivo condicionado a los usos o actividades compatibles o permitidas que se establezcan en los instrumentos que regulan las ANP en congruencia con la aptitud territorial;
- Factibilidad de acciones urbanísticas de soporte a las actividades de conservación o unidades productivas que permitan los instrumentos referidos, garantizando la observancia de los criterios y lineamientos para minimizar el impacto ambiental de obras y actividades conforme al marco normativo aplicable;
- Acciones prioritarias: 1) elaborar o actualizar programa de manejo, 2) fortalecer los mecanismos de coordinación, gestión y regulación para el control de las actividades humanas en el territorio, y 3) fomentar actividades humanas de bajo impacto ambiental y tendientes a la conservación.

En vista de lo anterior, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Yucatán (PEOTDUY) señala que el uso solicitado deberá remitirse al decreto o declaratoria y/o el programa de manejo o las reglas administrativas del Área Natural Protegida denominada **RESERVA ESTATAL GEOHIDROLÓGICA DEL ANILLO DE CENOTES**.

**SÉPTIMO. - ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD.** Que el instrumento para el análisis del componente ambiental de la factibilidad en el presente asunto es, en lo general, el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY), mismo que en su artículo 2 señala a la letra:

*"Este programa es de observancia obligatoria en todo el territorio del estado de Yucatán, de conformidad con lo previsto en el artículo 9 del Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán y las dependencias y entidades de la administración pública estatal y municipal, en el marco de sus respectivas competencias deberán observar el cumplimiento de este programa, para la regulación ecológica de los asentamientos humanos y la formulación de los instrumentos de desarrollo urbano, en términos de lo previsto en el artículo 25, fracción VII, y 27, fracción II, de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán."*

Ahora bien, tal como se refiere en el considerando que antecede, se tiene que el proyecto a desarrollar se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental **UGA109 RESERVA ESTATAL GEOHIDROLÓGICA DEL ANILLO DE CENOTES** del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY), por lo que deberá apegarse a lo establecido en su Programa de Manejo, tal como lo refiere el artículo 21 fracción III de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.

**"Artículo 21.-** En los Programas de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán, se tomará en cuenta lo siguiente:

Oficinas del Auditorio Los Paseos - Calle 60 x 45 y 43-B Fraccionamiento Francisco de Montejo, C.P. 97203, Mérida, Yucatán. México.

Tel. 9997617485

[www.yucatan.gob.mx](http://www.yucatan.gob.mx)

(...)

*III.- Las declaratorias de áreas naturales protegidas y la determinación de usos, provisiones y destino del suelo, hechas por la Federación, el Estado y los municipios..."*

(...)

Cabe mencionar que las Áreas Naturales Protegidas son zonas del territorio de la Entidad donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano, o bien, requieren ser preservadas y restauradas, por lo tanto, se consideran de utilidad pública, tal como lo refiere la mencionada Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, en sus artículos 2 fracción V y 84.

*"Artículo 2.- Se consideran de utilidad pública:*

(...)

*V.- El establecimiento, regulación, manejo, preservación y restauración de las áreas naturales protegidas en el Estado; las zonas prioritarias de preservación y restauración ecológica de los centros de población; así como otras zonas que se consideren de importancia para la continuidad de los procesos ecológicos, y"*

*"Artículo 84.- Las limitaciones y modalidades establecidas para las Áreas Naturales Protegidas, son de utilidad pública y serán obligatorias para los propietarios y poseedores de los bienes localizados en las mismas."*

Por otro lado, al analizar la viabilidad del establecimiento del uso solicitado desde la perspectiva del **componente urbano**, es importante precisar que, conforme a la fracción III inciso J numeral VI de la Norma de Ordenamiento Territorial PEDUY-002, la propuesta analizada se clasifica como un **USO URBANO (ASENTAMIENTOS HUMANOS) - DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL (HORIZONTAL)**, mismo que deriva en un aprovechamiento territorial para **ASENTAMIENTOS HUMANOS** que, como se menciona en el considerando anterior, deberá remitirse al decreto o declaratoria y/o el programa de manejo o las reglas administrativas del Área Natural Protegida denominada **RESERVA ESTATAL GEOHIDROLÓGICA DEL ANILLO DE CENOTES**.

Ante tales circunstancias, en fecha treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco, el ING. IRAK ABRAHAM GREENE MARRUFO, Director General de este Instituto, mediante el oficio número IMDUT/DG/142/2025, solicitó a la Secretaría de Desarrollo Sustentable la opinión técnica acerca del predio y el pretendido uso del mismo.

Por consiguiente, con fecha del veintiocho de julio de dos mil veinticinco, se recibió en este Instituto el oficio número VI-0714-2025, remitido por la LIC. NEYRA CONCEPCIÓN SILVA ROSADO, titular de la mencionada Dependencia, quien manifestó, en lo medular, lo siguiente:

*"Se observa que el polígono del proyecto se encuentra dentro del Área Natural Protegida denominada Reserva Estatal Geohidrológica del Anillo de Cenotes. El proyecto denominado "GRAN BATARA" con una superficie de 502,917.87 m<sup>2</sup>, que se trata de la construcción y operación de desarrollo inmobiliario para un fraccionamiento*



habitacional popular, ubicada en su totalidad en el municipio de Seyé, dentro de la Zona Norte del ANP, como se define en el Artículo 3 del Decreto; a su vez formando parte de la subzona 1 de Recarga de la Reserva"

(...)

De acuerdo a las coordenadas proporcionadas en la documentación presentada por el solicitante, nuestro análisis y la vinculación con el PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL TERRITORIO DEL ESTADO DE YUCATÁN (POETY) VIGENTE establecido por el DECRETO 692/2023 publicado en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán el día martes 5 de diciembre de 2023, el polígono del Proyecto se ubica en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 109 RESERVA ESTATAL GEOHIDROLÓGICA DEL ANILLO DE CENOTES** (Figura 1), la cual cuenta con una **política de Protección**. La UGA con política de Protección están destinadas a garantizar la permanencia de especies y ecosistemas esenciales para mantener el equilibrio ecológico, la recarga de los acuíferos y salvaguardar la diversidad genética de las especies silvestres, terrestres y acuáticas, principalmente las endémicas, raras, con protección especial, amenazadas o en peligro en extinción

Cabe destacar que el proyecto propuesto, al encontrarse dentro del área natural de administración estatal denominada Reserva Estatal Geohidrológica del Anillo de Cenotes, se encuentra en un área que contiene zonas de recarga que presentan una alta permeabilidad superficial y la segunda densidad de cenotes por kilómetro cuadrado más alta del estado de Yucatán, con altas cabezas hidráulicas y una alta variabilidad hidrológica, con cambios importantes de corto plazo de los flujos preferenciales así como inversiones en la magnitud y dirección del flujo, probablemente como resultado de los flujos por fracturas intercomunicadas, canales y cavernas, en donde el flujo por fracturas predomina, incrementando la vulnerabilidad del acuífero a la contaminación.

(...)

Todo esto, en concordancia con lo mencionado en el Decreto que establece el Área Natural Protegida denominada Reserva Estatal Geohidrológica del Anillo de Cenotes, así como la demás legislación y normatividad aplicable.

(...)

De igual forma, le informo que esta opinión no exime al solicitante el dar cumplimiento con el trámite de las autorizaciones en materia ambiental contemplada en la normatividad vigente para el desarrollo del algún proyecto constructivo que ahí se determine.

(...)"

Por otro lado, es importante mencionar que, de acuerdo con la fracción II de la Norma de Ordenamiento Territorial PEDUY-003 "Determinación de la Compatibilidad Estratégica", el PEOTDUY establece que la compatibilidad estratégica de los usos y actividades que se pretendan desarrollar en el territorio estatal, para este caso en particular, será determinada por los siguientes criterios:

a) **Aptitud estratégica para asentamientos humanos:** se señala la posibilidad de localizar vivienda unifamiliar, multifamiliar o desarrollos inmobiliarios de tipo habitacional o mixto considerando este uso, siempre y cuando, se cumplan con las demás disposiciones establecidas en este Programa y otros instrumentos legales, normativos y de planeación territorial, incluyendo la congruencia de la actividad con los ordenamientos ecológicos y demás instrumentos de política ambiental; asimismo se incluyen los usos y actividades asociados a la dotación de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos que requieren los asentamientos humanos para su funcionamiento.





(...)

d) **Compatibilidad de acciones urbanísticas:** se señalan las acciones urbanísticas factibles para cada tipo general de uso o actividad compatible con el territorio, las cuales deberán ser autorizadas por la autoridad competente, a través de las licencias, permisos o documento similar.

e) **Prioridad de aprovechamiento territorial:** establece la mayor o menor factibilidad de la localización de usos, actividades o acciones urbanísticas en función de su proximidad a los principales asentamientos humanos y ejes viales que fungen como corredores productivos, con el fin de contrarrestar la dispersión urbana y productiva."

f) **Condicionantes:** criterios, normas, pautas o lineamientos establecidos en el Programa y otros instrumentos legales, normativos y de planeación territorial, que prohíben o condicionan la localización de usos, actividades o acciones urbanísticas; por tanto, para su desarrollo se deberán cumplir con todos los requerimientos previos que indiquen dichos instrumentos y la autoridad competente. Asimismo, no se podrá desarrollar uso, actividad o acción urbanística si en los instrumentos referidos existe prohibición explícita de localización y/o aprovechamiento territorial, independientemente de la compatibilidad o aptitud general establecida en los diferentes ordenamientos. Las condicionantes se dividen en tres tipos:

i. Condicionantes de localización del uso de suelo, actividad productiva o proyecto que implique cambio de uso o cobertura del suelo (Condicionantes Tipo 1): refiere a las disposiciones normativas que regulan el distanciamiento o colindancia de un predio o inmueble donde se pretenda un uso de suelo, actividad productiva o proyecto específico, respecto a otro uso, actividad, establecimiento o elemento natural, artificial o de cualquier naturaleza, que condicione o prohíba su localización, incluidas las prioridades de aprovechamiento territorial establecidas en este ordenamiento; estas condicionantes serán aplicables para determinar la emisión de una autorización de uso de suelo o actividad productiva a desarrollar."

(...)

Por otro lado, en relación a las condicionantes señaladas con anterioridad, es menester mencionar que se debe analizar lo establecido en el artículo 4 fracciones III, IX, X y XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, a partir de los cuales se tiene que un desarrollo inmobiliario habitacional es el establecimiento de un asentamiento humano en una zona determinada a través de la ejecución de acciones urbanísticas, considerando sus formas de convivencia en el espacio público, sus elementos naturales y obras materiales como el equipamiento e infraestructura urbana.

"**Artículo 4. Definiciones.** Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

(...)

III. **Acción urbanística:** actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como división de lotes, subdivisiones, parcelaciones, uniones o fusiones, relotificaciones, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, incluyendo desarrollos inmobiliarios públicos y privados, 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 instrumentos de planeación territorial o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos.



(...)

IX. Área urbanizable: el territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los instrumentos de planeación territorial, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

X. Área urbanizada: el territorio ocupado por asentamientos humanos con redes de infraestructura urbana, equipamiento y servicios urbanos.

XI. 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.

(...)"

Por lo antes mencionado, para analizar de manera correcta la viabilidad de establecer un desarrollo inmobiliario en el territorio estatal, es necesario considerar que los **desarrollos inmobiliarios habitacionales**, al pretender constituirse como **áreas urbanizadas** para la ocupación por asentamientos humanos, indiscutiblemente deben establecerse en áreas clasificadas como urbanizables por el instrumento de planeación territorial correspondiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 bis de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán y contar con la infraestructura y equipamiento urbano necesarios para garantizar la habitabilidad del desarrollo, con la finalidad de garantizar la calidad de vida de las generaciones futuras, así como un crecimiento ordenado y una distribución territorial equilibrada de los mismos, armonizado con todas las necesidades de los habitantes de los centros de población preexistentes, es decir, se debe garantizar en ellos, la adecuada dotación de energía eléctrica, agua potable, tratamiento de aguas residuales, recolección de residuos, movilidad y los equipamientos urbanos, tal como se menciona en el artículo 4 fracciones XLI, XXVII, LXII y LXVII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán.

"**Artículo 4. Definiciones.** Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

(...)

XLI. Infraestructura urbana: los sistemas, redes e instalaciones para la organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población.

(...)

XXVII. Equipamiento urbano: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.

(...)

LXII. Servicios urbanos: las actividades operativas y servicios públicos prestados directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población.

(...)



LXVII. Urbanización: la habilitación del territorio para el uso urbano a través de la creación de estructura urbana, infraestructura urbana, espacio público y espacio edificado, tendiente a la creación de asentamientos humanos.

(..)"

En ese sentido, cabe mencionar que, para este caso en particular, dependerá de las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus competencias, garantizar la adecuada aplicación de los principios de Derecho a la Ciudad, Habitabilidad y Eficiencia Territorial establecidos en el artículo 6 fracciones IV, X y XIV de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán (LAHOTDUEY)

*"Artículo 6. Principios. La planeación, regulación y gestión de los centros de población y de los asentamientos humanos, así como su ordenamiento territorial, planeación territorial y gestión urbana, tienen como objetivo el desarrollo territorial y la política pública en la materia, debe conducirse en apego a los siguientes principios:*

(...)

*IV. Derecho a la ciudad: garantizar a todas las personas habitantes de un asentamiento humano o centros de población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Yucatán y los tratados internacionales suscritos por México en la materia".*

(...)

*X. Habitabilidad: asegurar viviendas y espacios urbanos adecuados en los centros de población y asentamientos humanos, que garanticen la vida digna de sus habitantes y propicien oportunidades para su desarrollo integral.*

(...)

*XIV. Eficiencia territorial: ordenar el uso y ocupación del territorio, evitando el crecimiento disperso; lograr una integración armoniosa entre el espacio edificado preexistente y las nuevas construcciones o edificaciones; garantizar una adecuada proporción de áreas verdes en todos los centros de población, con el fin de preservar y promover los servicios ambientales.*

(...)"

Aunado a lo anterior, los desarrollos inmobiliarios deberán establecerse en zonas con cobertura de servicios de transporte público y garantizar la movilidad urbana sostenible, de conformidad con lo establecido en el artículo 145, fracciones III, VII, VIII y XVIII de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán y con los criterios para el diseño de infraestructura vial establecidos en el artículo 35 de la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial.

Asimismo, de la revisión de la memoria descriptiva que obra en el expediente del proyecto sujeto al presente análisis de factibilidad, se reconoce la incorporación de los siguientes elementos mínimos inherentes a los **desarrollos inmobiliarios públicos**: *Áreas de cesión para destino, de uso público, donde se localizarán los equipamientos de salud, educación, entre otros*, que garanticen la habitabilidad del desarrollo y el derecho a la

Oficinas del Auditorio Los Paseos - Calle 60 x 45 y 43-B Fraccionamiento Francisco de Montejo, C.P. 97203, Mérida, Yucatán. México. 12

ciudad de la población futura, conforme el artículo 16 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán; el **Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales**, conforme lo establece el artículo 26 Quinquies de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, por lo que se concluye que **la propuesta CUMPLE los principios de Habitabilidad y Derecho a la Ciudad** que se señalan en los párrafos anteriores.

Bajo esa tesitura, después de todo lo manifestado, y tomando en cuenta las pruebas presentadas en el presente Recurso Administrativo de Revisión, de acuerdo al Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

“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 zonas 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 aquellos afecten su ámbito territorial; e
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.”

En consecuencia, de lo anterior, se tiene que, la competencia constitucional para el otorgamiento de las licencias o permisos relacionados con construcción y la determinación de las zonas para los usos dentro de las demarcaciones municipales, corresponde precisamente a los Ayuntamientos de esos municipios, en el caso concreto al Ayuntamiento de Seyé, Yucatán, por lo tanto, de acuerdo a las pruebas presentadas por el recurrente, se concluye que el mismo Municipio reconoce que el predio en el cual se pretende establecer lo solicitado cumple con los requisitos y formalidades para el otorgamiento de la LICENCIA DE USO DE SUELO PARA DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL.

Como sustento sirva lo siguiente:

- a) DOCUMENTAL PÚBLICA. – Consistente en la copia certificada y copia simple de la LICENCIA DE USO DE SUELO para DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL, de fecha 23 de noviembre de 2021, expedida por el director de Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Seyé, Yucatán, C. JOSÉ GASPARE PEREIRA CRUZ.

Por las razones anteriores, **este Instituto determina que es FACTIBLE desarrollar el proyecto propuesto, mismo que fue sometido al análisis del presente Recurso Administrativo de Revisión, siempre y cuando se**  
Oficinas del Auditorio Los Paseos - Calle 60 x 45 y 43-B Fraccionamiento Francisco de Montejo, C.P. 97203, Mérida, Yucatán. México. 13



efectúe en estricto apego a lo señalado en lo establecido en la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán y su Reglamento por lo que deberá cumplir con todas y cada una de las condicionantes manifestadas en el presente Dictamen.

**OCTAVO. - CONDICIONANTES DEL PROYECTO.** En virtud de lo señalado en los considerandos que anteceden y de que la propuesta resultó factible, se establecen las siguientes condicionantes: 1. Condicionantes derivadas del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán; 2. Condicionantes derivadas de la Norma de Ordenamiento Territorial del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Yucatán; 3. Condicionantes derivadas del establecimiento de un desarrollo inmobiliario en el territorio estatal; 4. Condicionantes derivadas de la probable existencia de cuerpos de agua o depresiones kársticas; 5. Condicionantes para el Establecimiento de las Áreas Verdes; 6. Condicionantes en materia de Protección Civil; 7. Condicionantes respecto a la Liberación de Terrenos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH); 8. Condicionantes derivadas del Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.

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

| <b>Criterios ecológicos generales (CG)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.                                         | Todo proyecto, obra o actividad que genere aguas residuales, deberá contar con un sistema de drenaje y un sistema de tratamiento de aguas residuales o sistemas alternativos que cumplan con la normatividad aplicable previo a la disposición de aguas residuales. En todos los casos, el drenaje pluvial y el sanitario deberán estar separados.                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.                                         | Todo proyecto, obra o actividad que genere residuos sólidos urbanos (RSU), deberán contar con la infraestructura apropiada y con un programa de manejo integral para su recolección, tratamiento o disposición final, ya sea por cuenta propia, contratación de servicios especializados o a través de los servicios públicos municipales.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.                                         | Todo proyecto, obra o actividad que generen residuos de manejo especial, deberán reportar su generación y estrategias de manejo a la dependencia estatal de conformidad con la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.                                         | Todo proyecto, obra o actividad que requieran el abastecimiento de agua subterránea quedarán supeditas a que se demuestre que no se afecta la disponibilidad ni la calidad del agua del acuífero mediante la presentación estudios que determinen los niveles estáticos, la profundidad del manto salino, la velocidad de saturación del suelo, los flujos y el aforo de extracción de agua. Así mismo deberá indicar el número de pozos de extracción necesarios para el proyecto y su distribución en el predio, el volumen de agua requerido en m <sup>3</sup> /día y las velocidades de extracción en L/s de cada pozo. |
| 5.                                         | Todo proyecto, obra o actividad deberá determinar la presencia de oquedades, las cuales se deberán excluir de las áreas aprovechables con el objeto de reducir la vulnerabilidad ante derrumbes de zonas cavernosas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 6.                                         | Los proyectos que incluyan la construcción de caminos, carreteras y estacionamientos deberán integrar un sistema de drenes adecuados y suficientes que permitan el flujo natural del agua y considerar la viabilidad de utilizar materiales permeables para minimizar los impactos a la infiltración natural.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 7.                                         | Todo proyecto, obra o actividad que se pretenda realizar en terrenos que presenten vegetación forestal, deberán mantener los parches mejor conservados, fomentar la creación de franjas de vegetación para mejorar la conectividad, disminuir la fragmentación y funcionar como corredor biológico.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

8. Todo proyecto, obra o actividad que requiera la realización de excavación como parte de su proceso construcción, deberá contemplar medidas de mitigación para reducir afectaciones por el material extraído, como puede ser su reutilización en las propias actividades constructivas.
9. Todo proyecto, obra o actividad deberá privilegiar su desarrollo en terrenos eriales y preferentemente forestales y en última instancia sobre terrenos forestales previa autorización de la autoridad competente.
10. Todo proyecto, obra o actividad que se pretenda desarrollar en un predio, deberá identificar y caracterizar los humedales (cenotes, poljes, uvalas, cuevas, grutas, humedales costeros) que se encuentren en su interior, con lo cual deberá establecer las medidas necesarias para evitar los impactos directos, indirectos o a distancia de la obra o actividad que causen la desecación o la sedimentación de los humedales. En el caso de vías de transporte (veredas, caminos, carreteras, red ferroviaria), se deberá evitar la alteración de la hidrodinámica natural, tanto superficial como subterránea.
11. Todo proyecto, obra o actividad que extraigan agua salobre del acuífero subterráneo y requieran su desalinización para su uso, deberán presentar los estudios correspondientes que demuestren que no modificarán la integridad funcional de los ecosistemas y las características naturales de los acuíferos, considerando también la descarga de aguas de desecho.
12. Todo proyecto, obra o actividad, deberá ubicar su sistema de tratamiento de aguas residuales en función del tipo de suelo y de la profundidad del acuífero, con el objeto de minimizar el riesgo que las aguas residuales fluyan al acuífero o a la superficie sin haber tenido un adecuado tratamiento. Asimismo, deberán asegurar la recolección periódica y disposición final adecuada de los lodos en caso de generarse.
13. Todo proyecto, obra o actividad deberá remitirse a los atlas de riesgos y peligros y demostrar que incorporan las medidas constructivas y operativas necesarias para disminuir la vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extremos y a los efectos del cambio climático. Entre dichas medidas se incluyen las siguientes:
  - a) Ubicar las obras y actividades en las zonas de menores niveles exposición.
  - b) Minimizar la fragmentación de ecosistemas naturales que brindan protección ante eventos hidrometeorológicos extremos.
  - c) Preservar la cobertura vegetal natural y la permeabilidad del suelo en los espacios no construidos.
  - d) Adaptar los caminos a la topografía del terreno.
  - e) Utilizar diseños y materiales que permitan el flujo de agua y sedimentos, así como la infiltración al subsuelo.
  - f) Disminuir posibles afectaciones a las estructuras de cavernas y formaciones geológicas.
  - j) Implementar diseños y estructuras constructivas que disminuyan la vulnerabilidad.
14. Todo proyecto, obra o actividad deberá implementar medidas que favorezcan la recarga del acuífero. Estas medidas podrán incluir la recuperación del suelo, la construcción de pozos de absorción de agua de lluvia y/o la reforestación de áreas desmontadas o degradadas.

## 2. Condicionantes derivadas del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Yucatán (PEOTDUY)

En virtud de que la Norma de Ordenamiento Territorial PEDUY-003 del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PEOTDUY) señala que la COMPATIBILIDAD ESTRATÉGICA de las acciones urbanísticas que se pretendan desarrollar en el territorio estatal, como lo es el uso propuesto, se determinará, además de los criterios del inciso "F" numeral "i" revisadas por este Instituto, por las condicionantes que establezca la autoridad municipal correspondiente, previo a las autorizaciones y licencias de construcción y uso de suelo necesarias para el desarrollo del proyecto, según se declara a continuación:



"(...)

f) **Condicionantes:** criterios, normas, pautas o lineamientos establecidos en el Programa y otros instrumentos legales, normativos y de planeación territorial, que prohíben o condicionan la localización de usos, actividades o acciones urbanísticas; por tanto, para su desarrollo se deberán cumplir con todos los requerimientos previos que indiquen dichos instrumentos y la autoridad competente. Asimismo, no se podrá desarrollar uso, actividad o acción urbanística si en los instrumentos referidos existe prohibición explícita de localización y/o aprovechamiento territorial, independientemente de la compatibilidad o aptitud general establecida en los diferentes ordenamientos. Las condicionantes se dividen en tres tipos:

(...)

ii. **Condicionantes para el desarrollo de acciones urbanísticas (Condicionantes Tipo 2):** refiere a las disposiciones normativas que condicionan el desarrollo de acciones urbanísticas a la previa autorización de un uso de suelo, actividad productiva o proyecto específico que implique cambio de uso o cobertura del suelo, siendo que la acción urbanística deberá ser necesaria para el desarrollo del uso, actividad o proyecto, y esta a su vez deberá ser compatible con la naturaleza del uso, actividad o proyecto en cuestión; estas condicionantes serán aplicables para determinar la emisión de una autorización de acción urbanística a desarrollar en el territorio (excepto las referidas en el punto anterior).

iii. **Condicionantes de desarrollo de actividad productiva o proyecto con uso urbano (Condicionantes Tipo 3):** refiere a las disposiciones normativas que regulan las características que deberán cumplir los predios, inmuebles, edificaciones, instalaciones y demás componentes que integren un proyecto con uso urbano, desarrollo inmobiliario y/o un establecimiento con fines productivos, garantizando su adecuada construcción u operación; estas condicionantes serán aplicables posterior a la autorización del uso de suelo, acción urbanística o actividad productiva a desarrollar en el territorio".

Por lo tanto, la parte promovente, además de las condicionantes plasmadas en el presente Dictamen, deberá acatar todas las condicionantes que determine la **autoridad competente del municipio de Seyé Yucatán**, para obtener las licencias y autorizaciones que correspondan previo al establecimiento del uso solicitado.

Asimismo, cabe destacar que, en virtud de la clasificación del uso solicitado como URBANO - DESARROLLO INMOBILIARIO HABITACIONAL (HORIZONTAL) de acuerdo con la Norma de Ordenamiento Territorial PEDUY-002, en el desarrollo del proyecto, la parte promovente deberá observar las siguientes condicionantes provenientes de la **Norma de Ordenamiento Territorial PEDUY-009**:

I. Las áreas o terrenos destinados para uso habitacional deberán evitar situarse considerando las siguientes distancias:

- a) Igual o menor a 1 km del límite de depósitos de combustible
- b) Igual o menor a 50 m de las estaciones de servicio (gasolineras o gaseras)
- c) Igual o menor a 500 m de ductos en los que fluyan combustibles, así como instalaciones industriales de alta peligrosidad
- d) Menor a 50 m de las líneas de electrificación de alta tensión
- e) Menor a 30 m de líneas troncales de electrificación
- f) Menor a 3 m de ramales o líneas de distribución de alumbrado público
- g) Dentro de los límites de influencia de aviación según las regulaciones aplicables
- h) Menor a 2000 m de tiraderos a cielo abierto
- i) Menor a 500 m de cuevas o grutas

Las restricciones aplican de igual forma para la localización de infraestructura y actividades productivas respecto a la vivienda.



II. La planeación de los asentamientos humanos preverá junto con su crecimiento el incremento de áreas verdes en función de solventar por lo menos 10 m<sup>2</sup> per cápita, las cuales contarán preferentemente con especies nativas

III. Para el establecimiento de desarrollos inmobiliarios se deberá evaluar considerando la disponibilidad de infraestructura mínima:

- a) Agua potable
- b) Plantas de tratamiento de aguas residuales
- c) Drenaje
- d) Energía eléctrica
- e) Alumbrado público
- f) Vialidad, planificación de calles y avenidas con base a estudios de tráfico previendo la densificación futura al menos para los 10 años posteriores
- g) Guarniciones
- h) Equipamiento
- i) Servicios
- j) Infraestructura con criterios de accesibilidad y diseño universal para personas con discapacidad.

IV. En los proyectos, acciones y políticas tendientes a la localización de asentamientos humanos se deben cumplir los siguientes criterios:

- a) Garantizar la integralidad y proximidad a la mancha urbana actual, orientando al crecimiento contiguo
- b) Priorizar el desarrollo de nuevas construcciones que se encuentren dentro de los asentamientos humanos, centros y subcentros urbanos para su consolidación
- c) Definir los límites de crecimiento de las ciudades
- d) Favorecer la construcción de vivienda en zonas bien ubicadas y con proximidad al transporte masivo
- e) Prohibir el establecimiento de vivienda en zonas o áreas con condición de vulnerabilidad natural
- f) Garantizar el desarrollo de las relaciones funcionales urbano-rurales de los asentamientos humanos mediante el fortalecimiento de los servicios y equipamientos estratégicos
- g) El crecimiento de las localidades rurales deberá definirse en los programas municipales de desarrollo urbano e instrumentos de planeación territorial aplicables, en caso de no contar con dicho instrumento o en su caso con la zonificación correspondiente, solo podrán ocuparse predios al interior de la localidad o contiguos a ésta a una distancia no mayor a 500 m.
- h) Orientar el crecimiento urbano hacia zonas que requieran una menor inversión en infraestructura y equipamiento sin dañar el equilibrio de los ecosistemas
- i) Limitar la expansión urbana hacia zonas de conservación ambiental
- j) Impedir el desarrollo de proyectos sobre derechos de vía de carreteras federales, estatales o municipales, así como vías ferroviarias
- k) Reubicar, ordenar o en su caso, consolidar/contener asentamientos humanos ubicados en zonas vulnerables o de riesgo
- l) Congruencia con las disposiciones establecidas en los programas municipales, de centro de población, parciales o sectoriales desarrollo urbano y demás instrumentos de planeación territorial, evitando la ocupación irregular del territorio
- m) Limitar los tiraderos a cielo abierto
- n) Garantizar la conectividad de todo desarrollo inmobiliario al núcleo de población más cercano
- o) Promover la densificación al interior de las ciudades evitando su expansión o crecimiento periurbano
- p) Las áreas reservadas para recarga de acuíferos no albergaran alguna actividad o uso urbano
- q) Evitar el crecimiento habitacional hacia zonas de aprovechamiento agrícola, pecuario, industrial o forestal
- r) Se deberá mantener la morfología y estructura urbana predominante o la que genere mayor permeabilidad y accesibilidad en los asentamientos humanos
- s) Se debe Incorporar el manejo de energías renovables en los nuevos asentamientos humanos
- t) Para el establecimiento de nuevos asentamientos humanos se deberá contar con una planta de tratamiento de aguas residuales que abastezca al número de habitantes del asentamiento
- u) Para las construcciones en áreas periurbanas se deberá justificar con los estudios correspondientes de impacto ambiental y urbano señalados en la legislación vigente, los esquemas de compatibilidad de uso de suelo de los instrumentos de planeación territorial, además de cumplir con lo siguiente:





- i. El predio esté catalogado como uso urbano por los programas de desarrollo urbano y demás instrumentos de planeación territorial vigentes
- ii. No excedan la capacidad de dotación de agua y energía de la ciudad y su región.

V. Las edificaciones sustentables en concordancia con la Norma Mexicana NMX-AA-164-SCFI-2013 no deben estar ubicadas en:

- a) Zona núcleo de las Áreas Naturales Protegidas, en el caso de situarse en zonas de amortiguamiento deberán apegarse a lo establecido en los decretos, programas de manejo y demás instrumentos legales vigentes
- b) Zonas de riesgo
- c) Sobre formaciones geológicas o topográficas
- d) En zonas inundables
- e) Sobre manglares y humedales, incluida una zona de amortiguamiento de 100 metros
- f) A una distancia menor de 500 m de un sitio de disposición final en funcionamiento.

(...)

### 3. Condicionante derivada del establecimiento de un desarrollo inmobiliario en el territorio estatal.

Para obtener la Licencia de Urbanización que emite la autoridad municipal correspondiente, la parte promovente deberá, además de cumplir los requisitos establecidos en el artículo 25 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, establecer **Áreas de Cesión para Destino** de conformidad con el artículo 2, fracción II y 16 de la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán, como se señala a continuación.

*"Artículo 2.- Para los efectos de esta ley, se entenderá por:*

*(...)*

*II. Área de cesión para destino: la superficie que un desarrollador inmobiliario otorga a favor de la autoridad competente para infraestructura urbana, equipamiento urbano y, en su caso, área verde urbana".*

*"Artículo 16. Los desarrollos inmobiliarios públicos, los privados horizontales y los mixtos contarán con áreas de cesión para destino donde se ubicará la infraestructura urbana, el equipamiento urbano y, en su caso, las áreas verdes urbanas que se destinarán para uso público, de acuerdo con los porcentajes y excepciones establecidas en esta ley y su reglamento.*

*(...)*

*Para los desarrollos inmobiliarios privados horizontales, el área de cesión para destino será del 7% de la superficie del área bruta.*

*En los desarrollos inmobiliarios señalados en el párrafo anterior, además de las áreas de cesión para destino, se deberá preservar, al menos, un 3% del área bruta del predio para áreas verdes de uso común. Estas superficies no podrán destinarse para fines distintos a los establecidos en esta ley y su reglamento. El porcentaje referido no incluye la superficie de área verde que deberá considerarse en las vialidades internas o externas, de acuerdo con la legislación aplicable en materia ambiental."*

### 4. Condicionantes derivadas 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 Yucatán<sup>1</sup>.

#### 5. Condicionantes para el Establecimiento de las Áreas verdes.

Ahora bien, con respecto a las Áreas Verdes, se deberá cumplir con lo señalado en los artículos 209, 210 y 211 del Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, en los cuales se señala que el PORCENTAJE DE ÁREAS VERDES deberá de ser de, al menos, el 15 por ciento de la extensión total de la zona.

*"Artículo 210. Las áreas verdes serán establecidas por la Secretaría y se fijarán de acuerdo a la proporción de la zona afectada o por afectar, por el desarrollo de obras o actividades, y deberá 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."*

#### 6. 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 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.

#### 7. Condicionantes respecto de la obtención de 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 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**.

#### 8. Condicionantes derivadas del Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.

<sup>1</sup> **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.

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.



El proyecto deberá cumplir con las siguientes indicaciones que hacen referencia a los artículos del 11 al 20, en el marco de la regulación ecológica en los asentamientos humanos del Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán:

1. Propiciar la salud, la seguridad de las personas y el uso racional de los recursos naturales.
2. Las vialidades y el equipamiento urbano deberán proveer la integración social y la convivencia
3. Brindar acceso a los servicios de agua potable, drenaje sanitario, alcantarillado, electrificación y alumbrado público
4. Utilizar materiales y aditamentos que reduzcan impactos al medio ambiente procurando ante todo el desarrollo sustentable.
5. Respetar las restricciones de distancia de los derechos de vías para Ductos de Gas Natural.  
Contar con áreas verdes con cubierta vegetal arbolada para uso común, en un porcentaje proporcional a lo estipulado para desarrollos habitacionales unifamiliares.

**NOVENO. - DETERMINACIÓN DE LOS ESTUDIOS AMBIENTALES REQUERIDOS PARA LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO.** Para poder desarrollar el proyecto sometido al análisis de factibilidad urbana ambiental y obtener la autorización en materia de Impacto Ambiental correspondiente, deberá iniciar ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Yucatán, el procedimiento de **EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL** conforme lo establecen los artículos 31 y 32 de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.

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 la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Yucatán la solicitud de **AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA AMBIENTAL ÚNICA**, en virtud de estar a lo señalado por los artículos 6, 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 Reglamento<sup>2</sup>.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado se:

<sup>2</sup> 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".

## RESUELVE

**PRIMERO. – FACTIBILIDAD.** Se hace del conocimiento del **C. MARTÍN JACOB VELÁZQUEZ SOSA**, en su calidad de representante legal de la persona moral denominada **"INMOBILIARIA BILTÁN" SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE**, que después de haberse analizado los agravios expresados y las pruebas presentadas por el recurrente en el presente Recurso Administrativo de Revisión, y de acuerdo con el Artículo 135 Fracción VII de la LEY DE ACTOS Y PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DEL ESTADO DE YUCATÁN, se procede a **MODIFICAR** el dictamen definitivo de la FUA 164/2025 y se señala que es **FACTIBLE**, por los motivos y fundamentos legales ya expuestos.

Hágase del conocimiento del promovente, que deberá acatar todos y cada uno de los requisitos y condicionantes señalados en el CONSIDERANDO OCTAVO de este dictamen, así como llevar a cabo el proyecto de acuerdo a lo dictaminado por este Instituto, para vigilar su cumplimiento, este Instituto podrá llevar a cabo **VISITAS DE INSPECCIÓN E INFRACCIONES** de acuerdo al artículo 13 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán en concordancia con los Artículos 212 y 214 de la Ley antes mencionada, que a la letra dicen:

**Artículo 13. Atribuciones del instituto**

*El instituto tendrá las siguientes atribuciones:*

*I. ....*

*XXV. Dar vista a las autoridades competentes, en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, sobre las presuntas faltas administrativas a las disposiciones de la ley general, esta ley, su reglamento, los instrumentos de planeación territorial y la normativa urbana en general, con el fin de que dichas autoridades apliquen a los infractores de cualquier naturaleza las medidas de seguridad correspondientes e impongan las sanciones administrativas que correspondan, así como denunciar los presuntos delitos de los que tenga conocimiento ante las autoridades investigadoras que correspondan, conforme lo establezca la legislación y normativa aplicable*

**Artículo 212. Infracciones imputables a particulares**

*Además de las infracciones a las disposiciones a esta ley, su reglamento, a las leyes de la materia, a la normativa urbana, a los instrumentos de planeación territorial, acuerdos y resoluciones administrativas que de estos deriven, son imputables a los particulares, las siguientes:*

*I. Usar o aprovechar de manera urbana un terreno o alguna edificación o construcción, sin la autorización correspondiente, o darle un uso distinto del autorizado por la autoridad competente.*

*II. Realizar una acción urbanística sin la autorización correspondiente.*

*III. Incumplir con la obligación de proporcionar los informes que la autoridad competente solicite, hacerlo con falsedad o fuera del tiempo que se le hubiere concedido para tal efecto, en términos del reglamento de la ley y de la normativa municipal que corresponda.*

**Artículo 214. Visitas de inspección** Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, podrán llevar a cabo visitas de inspección para comprobar el cumplimiento de esta ley, su reglamento, los instrumentos de planeación territorial, acuerdos, o demás disposiciones de carácter general en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, en términos de lo dispuesto en la Ley de Procuración de Justicia Ambiental y Urbana del Estado de Yucatán.



De la misma manera, este Instituto señala que la petición del recurrente es realizado de manera particular, por lo que el proyecto, objeto de la presente, no pertenece a ningún programa social de gobierno municipal, estatal o federal.

**SEGUNDO. - VIGENCIA.** Esta Factibilidad Urbana Ambiental tendrá una **vigencia de UN AÑO** a partir del día hábil siguiente a la fecha de su notificación, siempre y cuando no entraren en vigor instrumentos de planeación territorial o sus actualizaciones, que modifiquen las condiciones normativas para el aprovechamiento territorial de uso urbano en el predio sujeto a lo dispuesto en el presente Dictamen.

**TERCERO. - POSIBILIDAD DE INTERPONER RECURSO.** El presente dictamen podrá ser impugnado mediante el Juicio Contencioso Administrativo ante el Tribunal, conforme a lo dispuesto en 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 y cúmplase.

Con fundamento en el artículo 8º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 126, 127, 128, 129, 130 y todos los demás relativos y aplicables de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán

Así lo acordó y firma el Ingeniero Irak Abraham Greene Marrufo, Director General del Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano territorial.



RENACIMIENTO MAYA  
**YUCATÁN**  
GOBIERNO DEL ESTADO | 2024-2030

**IMDUT**  
INSTITUTO DE MOVILIDAD  
Y DESARROLLO URBANO  
TERRITORIAL

Ing. Irak Abraham Greene Marrufo  
Director General del Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial.

Vo.Bo. AJRB