

## MARCO JURIDICO DE LA ZONA

En virtud de que el desarrollo se encuentra colindante con la reserva ecológica el Palmar así como también con el refugio pesquero del puerto de sisal, la zona tiene una historia jurídica importante que se remonta desde que se creó la Reserva el Palmar y el refugio pesquero que consistió en la expropiación efectuada por el gobierno del estado de Yucatán ( Acuerdo 63 de fecha 26 de octubre de 1987) de parte de las tierras de desarrollo, en una extensión mucho mayor a la que fue necesaria para construirlo y que posteriormente el gobierno del estado emitió un decreto de reversión (Acuerdo 7 de fecha 16 de agosto de 1988) reduciendo la extensión de superficie a la originalmente expropiada a la actual creando lo que hoy se conoce como refugio pesquero.

Con posterioridad el gobierno del estado de Yucatán por acuerdo 35 de fecha 29 de enero de 1990 estableció la zona sujeta a conservación ecológica denominada Reserva el Palmar en un área comprendida entre los municipios de Celestún y Hunucmá del estado de Yucatán y que rodea su perímetro al desarrollo en su colindancia sur y sur sureste ya que al norte está el Golfo de México y al este el puerto de abrigo.

Con fecha del día 10 de abril del 2003 la Secretaría de Medio ambiente y Recursos Naturales publicó en el diario oficial de la Federación la norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003 que estableció las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en las zonas de manglar, que es precisamente la zona que colinda en su lado sur y sureste del desarrollo.

Con fecha del día 15 de Junio del 2006 en el acuerdo 83 el gobierno del estado de Yucatán con el pretexto de que unos estudios técnicos arrojaron la necesidad modifica el área de la reserva el palmar para ajustar los límites y la zonificación interna de la reserva área de influencia del palmar con la reserva de la biosfera ría Celestún y con eso evitar la superposición de limite y garantizar la permanencia de hábitats prioritarios colindantes (SIC) indebidamente al corregir la superposición de los límites de ambas reservas indebidamente incluyó la totalidad de los terrenos del desarrollo; es decir, no solamente corrigió la superposición del lado sur de la reserva el palmar, sino todo el lado norte de la reserva que estaba perfectamente delimitada, la poligonal incluyo la totalidad de los terrenos del desarrollo.

Con fecha del 7 de julio de 2006, inmobiliaria Paraíso Sisal SA de CV acudió al tribunal de lo contencioso administrativo del estado de Yucatán, a presentar formal juicio contencioso administrativo contra el Gobernador constitucional del estado de Yucatán, precisamente contra los efectos del acuerdo 83 publicado en el diario oficial del gobierno del estado de Yucatán el 4 de junio de 2006, con la finalidad de que las fincas rusticas denominadas punta piedra número catastral 2846, 2889 no se encontraban comprendidas dentro de la zona sujeta a conservación ecológica reserva el palmar, que la poligonal descrita en ese decreto, en su parte noreste era incorrecta, que el fundamento de ese decreto fue para evitar una superposición de límites en su

parte sur y no ampliar el área noreste de la reserva el palmar; que se ordenara al gobierno del estado a elaborar un plano únicamente con la modificación de la poligonal en su parte sur de la reserva el palmar con la reserva de la biosfera ría Celestún en su límites, respetando la reserva en su parte noreste que describió el decreto 35 publicado en el diario oficial del gobierno del estado, que es precisamente donde se creó la reserva, demanda que fue admitida por el tribuna contencioso administrativo del estado de Yucatán emplazando dentro del termino que la ley establece al gobierno del estado de Yucatán quien en su oportunidad contesto la demanda oponiendo las excepciones y defensas que a su juicio considero pertinentes.

Con fecha del día 26 de Julio del 2007 y durante la tramitación del juicio contencioso administrativo contra el gobierno del estado de Yucatán contra el acuerdo 83 de fecha 14 de junio de 2006, el gobierno del estado de Yucatán publicó el decreto número 793 por el cual formulo y expidió el programa de ordenamiento ecológico del territorio Costero del Estado de Yucatán; en ese decreto el gobierno del Estado de Yucatán asignándole a los tablajes donde se encuentra el desarrollo las UGAS HUN01-BARC2 y HUN02-BARC2-R R en donde únicamente era posible la política de actividades y criterios de regulación ecológica y no autorizaba la construcción de infraestructura alguna y prohibía la utilización de dichos tablajes, por lo cual nuevamente inmobiliaria Paraíso sisal SA de CV demando la nulidad parcial de dicho decreto con los argumentos que considero pertinentes y ambas demandas se unieron para que se dirimieran en una sola sentencia.

Con fecha del día 3 de junio del 2007, el gobierno del estado de Yucatán publico el acuerdo 801 por el cual formulo y expidió el programa de ordenamiento ecológico del Territorio Costero del estado de Yucatán.

Con fecha del día 21 de octubre de 2008 el tribunal de lo contencioso administrativo del estado de Yucatán dicto sentencia definitiva en el juicio contencioso administrativo promovido contra el gobernador constitucional del estado de Yucatán y contra los efectos de los decretos antes citados y obtener su nulidad absoluta, siendo procedente la demanda por lo cual se declaro la nulidad y consecuentemente se dejo sin efecto los efectos de aplicación del acuerdo 83 en cuanto a lo solicitado; los efectos de aplicación del decreto 793 en cuanto a lo solicitado, los efectos de aplicación del decreto 801 en cuanto a lo solicitado estableciendo que esos tablajes catastrales era para la construcción habitacional tipo costero según clasificación señalada en el artículo octavo fracción primera, inciso

(f)de la ley de fraccionamiento del estado de Yucatán de esa época debiéndose observar las normas ecológicas NOM-001-ECOL-1996 publicada en el diario oficial de la federación el 6 de enero de 1997 y NOM-059-ECOL-1994 publicada en el diario oficial de la federación el 19 de mayo de 1994 así como también el tribunal contencioso administrativo del estado de Yucatán y demás autoridades federales, estatales y municipales en su caso deberían proceder siguiendo los lineamientos dados en esa sentencia que fue precisamente establecer que los tablajes catastrales nunca estuvieron dentro de la reserva el palmar, desde su creación, para ello se procedió girar oficios al registro publico de la propiedad del estado, para inscribir esa sentencia a los márgenes de los libros donde obraban inscritos dichos tablajes para vincularla registralmente con los predios y zona que

comprende la misma, así como también a la dirección del catastro del municipio de Hunucmá, para que realicen en su caso las anotaciones necesarias para ordenar o ratificar la información catastral de dichos tablajes, principalmente para no aplicar los efectos de aplicación impugnados en los decretos en cuestión en las fincas rusticas propiedad de inmobiliaria Paraíso Sisal SA de CV que son los tablajes catastrales denominados Punta Piedra, Sisal del Mar 2 y en toda la zona colindante de dichas fincas rusticas hasta el lado poniente de puerto de abrigo de sisal para que surtan sus efectos y legales consecuencias , así mismo se ordeno que el gobierno del estado de Yucatán publicara en un decreto la corrección a que se refiere la sentencia dictada en el juicio contencioso administrativo.

En cumplimiento del sentencia decretada en el juicio contencioso administrativo del estado la gobernadora del estado de Yucatán en esa fecha público el día 28 de abril de 2010 el acuerdo numero 46 donde reformo diversas disposiciones del programa de ordenamiento ecológico del territorio costero del estado de Yucatán corrigiendo precisamente los errores que se cometieron en los decretos combatidos en el juicio contencioso administrativo del estado otorgándole el criterio de regulación ecológica numero 67 con clave HUN16-CEL y que actualmente son las unidades de gestión ambiental HUN05-BAR-AP1-R del programa de ordenamiento ecológico del territorio costero.

En la misma fecha el día 28 de abril de 2010 nuevamente la gobernadora del estado de Yucatán de esa fecha en cumplimiento de la sentencia definitiva dictada por el tribunal contencioso administrativo del estado de Yucatán publicó el decreto 294 donde notifica a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, la sentencia definitiva del expediente 67/2007 y 174/2007 acumulados, mediante oficio número 1255/2009, en la cual se determinaron diversas modificaciones a efecto de reasignar las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) HUN01-BAR\_C2 y HUN02-BAR\_C2-R, actuales, que afectaron a las fincas rústicas denominadas Punta Piedra, tablaje catastral número 2846 y Sisal del Mar Numero 2, tablaje catastral número 2889 ubicadas en el municipio y puerto de Hunucmá (Puerto de Sisal) y a la superficie de terreno colindante hasta llegar al lado poniente del Puerto de Abrigo de Sisal, con claves que sean compatibles con el uso del suelo de fraccionamiento costero.

Que en la citada sentencia también se instruyó al Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Yucatán, a tomar las medidas pertinentes en todo lo concerniente a la regulación ecológica sobre la superficie ubicada en la colindancia Noreste de la Reserva Estatal El Palmar, a efecto de asignarle usos de suelo y criterios de regulación ecológica iguales a las que se aplican actualmente a la Unidad de Gestión Ambiental clave (UGA's) HUN05-BAR.

Que para dar cumplimiento a la sentencia a que hacen referencia los considerandos Segundo y Tercero de este Decreto, resultó necesario reformar el Decreto por que se formula y expide el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán.

Para modificar los límites y los vértices de la reserva ecológica El Palmar para restituirlos a sus vértices originales en su lado Noreste y reasignando las unidades de gestión ambiental al fraccionamiento con UGAS HUN02-BAR\_AP1-R.

Con fecha del día 2 de septiembre de 2011, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del gobierno del estado de Yucatán por medio del oficio VI.01043-11 nos otorgó la factibilidad para el proyecto residencial consistente en turismo alternativo, turismo segunda residencia y turismo tradicional de mediano impacto para el desarrollo del fraccionamiento.

Con fecha de 27 de noviembre de 2017 Inmobiliaria Paraíso Sisal SA de CV, presento la solicitud de autorización de cambio de uso de suelo en los terrenos del desarrollo para la urbanización electrificación y ampliación del camino existente y apertura de uno nuevo camino de acceso para los tablajes catastrales del desarrollo denominado paraíso sisal ubicado en el puerto de Sisal municipio de Hunucmá del estado de Yucatán, por lo que el día 16 de abril del 2018 nos fue otorgado el oficio 726.4/UARRN-DSFS/117/2018/.

Bitácora: 31/DS-0111/11/17 donde previamente mediante acta de visita técnica de verificación realizada el 21 de febrero del 2018 por la SEMARNAT , donde tuvo por objeto comprobar si se había cumplido con los programas y acciones por lo cual se solicitó la MIA nos fue aprobada en su totalidad la solicitud de la manifestación de impacto ambiental en los términos de la citada MIA.

Con fecha del día 14 de diciembre de 2018, por medio del oficio número 726.4/UGA-1598/ nos fue otorgado la manifestación de impacto ambiental modalidad particular (MIA-P) para el proyecto denominado rehabilitación de la playa de sisal del mar mediante rompe olas sumergidos formados con estructura Reff Balls en el puerto de sisal municipio de Hunucmá del estado de Yucatán que tiene por objeto como su nombre lo dice mitigar las olas del mar con el efecto de conservar las playas de Sisal.

Con fecha del día 31 de enero del año 2019, la Procuraduría Federal de protección al ambiente delegación Yucatán, nos comunicó por medio del oficio del expediente administrativo PFPA/37.3/2C.27.5/0012-19 resolución 017/2019 SIIP:12101 y como resultado de la inspección realizada en el sitio del proyecto se concluyo que la persona moral denominada Inmobiliaria Paraíso Sisal SA de CV había dado cumplimiento de la disposiciones normativas ambientales respecto a la ejecución de trabajos y obras del proyecto denominado urbanización, electrificación, en los tablajes catastrales denominados Paraíso Sisal ubicados en el puerto de Sisal del municipio de Hunucmá de del estado de Yucatán contenidos en la resolución en materia ambiental oficio no 726.4/UGA-00098/0000492 de fecha 26 de febrero de 2018 emitido por la SEMARNAT delegación estatal y en consecuencia se determinó ordenar el cierre y archivo definitivo de ese procedimiento, solo por lo que hace a los actos administrativos que originaron el acta de la visita a que se refiere la resolución.

Con fecha del día 24 de abril de 2019 por medio del oficio número 726.4/UGA-370 la SEMARNAT otorgó la modificación del proyecto autorizado en cuanto a la sustitución de 4 fracciones o polígonos de áreas de

conservación que impiden el acceso a los lotes del proyecto dentro del camino que fue ampliado por lo que al cumplirse con las normas fue autorizado.