

Vecinos de Uaymitún promueven amparo contra desarrollo inmobiliario en la costa de Ixil

Treinta propietarios colindantes al proyecto “Velamar” denuncian ante un juzgado federal la falta de permisos ambientales y urbanos para la venta y construcción de 73 lotes junto a la Reserva Ciénagas y Manglares, sitio Ramsar de la costa norte de Yucatán, y advierten que el modelo podría replicarse en el resto del litoral

Mérida, Yucatán a 11 de Septiembre de 2026

Un grupo de 30 vecinos y propietarios de la línea de costa de Uaymitún presentó el 13 de julio pasado un juicio de amparo indirecto en contra de un desarrollo inmobiliario denominado “Velamar”, que se promueve sobre el tablaje catastral 2792, en el kilómetro 18.5 de la carretera federal Progreso–Telchac Puerto, a escasos metros de la línea de playa.

El expediente, radicado con el número 1499/2026-III-D en el Juzgado Primero de Distrito en el Estado, con sede en Mérida, y a cargo de la jueza Tania Gabriela González Rosas, señala como autoridades responsables a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (Semarnat), la Comisión Nacional del Agua (Conagua), la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado (SDS), el Instituto de Movilidad y Desarrollo Urbano Territorial (Imdut), el Ayuntamiento de Ixil y el Instituto de Seguridad Jurídica Patrimonial de Yucatán (Insejupy). Los quejosos cuentan con representación común y exhibieron 19 copias y 37 anexos como parte de su demanda.

El predio y su ubicación

El tablaje 2792 tiene una superficie de 23,532.89 metros cuadrados y forma parte de un predio mayor que, mediante el oficio DCAT-IXIL/0116/2026 de la Dirección de Catastro municipal, fue dividido en 73 fracciones el pasado 7 de abril; el lote 4608 quedó destinado como área verde. El terreno se ubica dentro del área de influencia de la Reserva Estatal Ciénagas y Manglares de la Costa Norte de Yucatán, área natural protegida decretada en 2010, que abarca más de 54 mil hectáreas en once municipios costeros y que además está reconocida internacionalmente como sitio Ramsar número 2468 por su valor como humedal. El municipio de Ixil está comprendido también en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán, establecido mediante el decreto estatal 160/2014.

De acuerdo con la escritura pública 1005, otorgada el 16 de junio ante la Notaría 122 de Izamal, la empresa ARARIV, S.A. de C.V., representada por Luis Eduardo Rivera García, es la propietaria registral del predio. La comercialización del proyecto corre a cargo de G&V Urbanismo y Terrenos, S.A. de C.V., que opera bajo la marca “Grupo Valora”. Un aviso preventivo inscrito el 3 de junio ante el Registro Público de la Propiedad documentó la rectificación de medidas del tablaje, su división en dos fracciones —identificadas como 2792 y 4538— y la posterior subdivisión de la primera en las 73 fracciones que hoy se comercializan.

El expediente da cuenta, además, de una segunda etapa del proyecto: el tablaje 4538, con una superficie de 131,903 metros cuadrados, más de cinco veces mayor que la primera fracción puesta en venta. Los vecinos señalan que esa segunda fase, de concretarse bajo el mismo esquema, multiplicaría la escala del desarrollo sobre la franja costera.

Lo que señala la demanda

En su demanda, los quejosos argumentan que el desarrollo se dividió, inscribió y promovió sin contar con las autorizaciones que exige la normatividad ambiental y urbana vigente. Citan, entre otros ordenamientos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su reglamento en materia de evaluación de impacto ambiental, la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003 sobre preservación de humedales costeros y manglares, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán y la Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado, que exige factibilidad urbano-ambiental, licencia de uso de suelo, resolución de impacto ambiental y liberación del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), entre otros requisitos, para autorizar un desarrollo de este tipo.

Entre los trámites que, según el expediente, no se acreditaron, se encuentran la autorización de impacto ambiental ante la Semarnat, el título de concesión de aguas nacionales y el permiso de descarga de aguas residuales ante la Conagua, el estudio de capacidad de carga que exige el ordenamiento ecológico costero del estado, la opinión técnica de compatibilidad con la Reserva Ciénagas y Manglares, la factibilidad urbano-ambiental del Imdut y la licencia de urbanización municipal, que debe incluir sistema de agua potable, tratamiento de aguas residuales, vialidades y alumbrado.

Como parte del trámite judicial, las dependencias señaladas ya rindieron sus informes: la Semarnat reportó que no existe trámite de Manifestación de Impacto Ambiental para el proyecto; el Imdut informó que no existe factibilidad urbano-ambiental otorgada, y la SDS señaló que no tiene registrada ninguna solicitud relacionada con el desarrollo. El juicio permanece en trámite ante el Juzgado Primero de Distrito, luego de que el 13 de julio se dictó un auto de prevención que fue desahogado por los quejosos cuatro días después.

Comercialización en marcha

Pese al litigio, el desarrollo se comercializa activamente en internet y redes sociales bajo el nombre “Velamar”, que ofrece lotes frente al mar como opción de inversión, con promesas —según la publicidad difundida en línea— de contar con “todas las garantías jurídicas, permisos y licencias”. El proyecto se promueve a través de sitios web y perfiles en Facebook e Instagram de Grupo Valora, así como en plataformas de terceros dedicadas a la venta de lotes en la zona.

La preocupación por un patrón regional

Más allá del caso puntual de Velamar, los vecinos de Uaymitún han manifestado su preocupación por lo que identifican como un modelo cada vez más común en la costa yucateca: la subdivisión de grandes extensiones de playa en cientos de lotes pequeños —conocidos coloquialmente como “chiquilotes”— que se venden de manera individual como terrenos de inversión, antes o al margen de que el desarrollo cuente con las autorizaciones ambientales y urbanas completas.

Según plantean los promoventes del amparo, si este esquema prospera sin que las autoridades exijan el cumplimiento pleno de la normatividad, podría sentar un precedente que favorezca la réplica del modelo en otros tramos de la franja costera del estado. Su preocupación central es que la rentabilidad de fraccionar y vender lotes de forma acelerada se anteponga a la planeación urbana

y a la sustentabilidad ambiental de una costa que, en buena parte de su extensión, es zona de manglar, humedal protegido y hábitat de valor ecológico reconocido internacionalmente.

Los vecinos advierten también sobre los efectos acumulativos que tendría la multiplicación de este tipo de fraccionamientos sobre la infraestructura de la región: capacidad de las redes de agua potable y saneamiento, suministro eléctrico, vialidades, alumbrado y seguridad, servicios que — señalan— no siempre se dimensionan para el crecimiento poblacional que genera la venta masiva de lotes frente al mar. A ello se suma el riesgo de que la fragmentación de terrenos en la zona de influencia de la Reserva Ciénagas y Manglares reduzca la capacidad del humedal para cumplir funciones ambientales como el control de inundaciones y la protección natural ante fenómenos hidrometeorológicos.

Acciones de los vecinos

Antes de acudir a la vía judicial, el grupo de propietarios, organizado como comité vecinal, recolectó firmas de adhesión entre los interesados, colocó lonas informativas en los accesos al predio y a lo largo de la carretera con mensajes dirigidos a posibles compradores —entre ellas, letreros con la leyenda “¡Verifique muy bien sus permisos antes de comprar!”—, y contrató de forma independiente un peritaje topográfico y un vuelo fotogramétrico del sitio para documentar la situación de las vialidades del fraccionamiento. Los vecinos también se acercaron a autoridades municipales y estatales para solicitar información sobre el estatus de los permisos del proyecto, en paralelo al señalamiento formal de esas mismas dependencias como responsables dentro del juicio de amparo.

El caso continúa en trámite ante el Poder Judicial de la Federación. Hasta el cierre de esta nota, ninguna autoridad había emitido una resolución definitiva sobre el fondo del asunto.