



- I. **Unidad administrativa que clasifica:** Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo.
- II. **Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, Bitácora número **23/MP-0030/03/19.**
- III. **Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el domicilio particular y el número de teléfono celular de personas físicas, en página 1.
- IV. **Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la LGTAIP y 113, fracción I de la LFTAIP. Artículos séptimo fracción III y Trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Fecha de clasificación y número de acta de sesión:** Resolución **112/2019/SIPOT**, en la sesión celebrada el **08 de julio de 2019.**

VI. **Firma del titular:** \_\_\_\_\_



**Biol. Araceli Gómez Herrera.**

"CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 84 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES, EN SUPLENCIA, POR AUSENCIA DEL TITULAR DE LA DELEGACIÓN FEDERAL DE LA SEMARNAT EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO, PREVIA DESIGNACIÓN, FIRMA EL PRESENTE LA JEFA DE LA UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL ZONA NORTE" \*

+OFICIO 01250 DE FECHA 28 DE NOVIEMBRE DE 2018.

EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 17 BIS EN RELACIÓN CON LOS ARTÍCULOS OCTAVO Y DÉCIMO TERCERO TRANSITORIOS DEL DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA FEDERAL, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2018.





Cancún, Quintana Roo 23 ABR. 2019

**C. NINFA PATRICIA GARRIDO LEHMANN**  
**REPRESENTANTE LEGAL**  
**BERKANA PARAISO S.A DE C.V.**

AV. [REDACTED]  
[REDACTED] RESIDENCIAL [REDACTED]  
[REDACTED]

TELÉFONO: [REDACTED]

*Recibi original*  
*Ninfa P Garrido L.*  
*06/06/19*  
*[Signature]*

En acatamiento a la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEPPA)** en su artículo 28, primer párrafo, que dispone que la evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT)** establece las condiciones a que se sujetará la realización de **obras y actividades que pueden causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y preservar y restaurar los ecosistemas**, a fin de evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente y que en relación a ello quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento lista, requerirán **previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la SEMARNAT.**

Que la misma **LGEPPA** en su artículo 30, establece que para obtener la autorización a que se refiere el artículo 28 de dicha Ley, los interesados deberán presentar a la **SEMARNAT** una manifestación de impacto ambiental.

Que entre otras funciones, en el artículo 40, fracción IX, inciso c), del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, se establece la atribución de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver las manifestaciones de impacto ambiental de las obras y actividades privadas de competencia de la Federación y expedir, cuando proceda, la autorización para su realización, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico administrativo, sistemas y procedimientos aplicables por las unidades administrativas centrales de la Secretaría.

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEPPA**, antes invocados, la **C. NINFA PATRICIA GARRIDO LEHMANN**, en su carácter de Representante legal de la sociedad **BERKANA PARAISO, S. A. DE C. V.** (en lo sucesivo la **promovente**), sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental



modalidad Particular (**MIA-P**), del proyecto denominado "**PLAZA ROMEO TULUM**" (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en lote 051-6, Manzana 001, en la carretera Tulum- Boca Paila Zona Costera, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo.

Que atendiendo lo dispuesto por la misma **LGEPA** en su artículo 35, respecto a que, una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en dicha Ley, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y que, una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la **SEMARNAT** a través de la Delegación Federal de Quintana Roo emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente.

Así mismo y toda vez, que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (**LFPA**), en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A.- Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad Particular-No incluye actividad altamente riesgosa**, como el que nos ocupa, ya que este se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al estado de Quintana Roo, por encontrarse en el **Municipio de Tulum**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo **38 primer párrafo** del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: ... fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de..., Quintana Roo, ... Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Admniculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; el artículo 39 del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, que señala que al frente de cada Delegación Federal estará un Delegado que será nombrado por el Secretario; el artículo **19** del mismo Reglamento, el cual en su fracción XXIII, establece que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación. En el mismo sentido, el artículo **40, fracción IX, inciso c)**, del Reglamento en comento que establece entre



otras, las atribuciones de las Delegaciones Federales para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría; **artículo 84**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia del Titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 01250** de fecha **28 de noviembre de 2018**; y el artículo 16, fracción X, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo,

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó la documentación de la **MIA-P**, del **proyecto**, con pretendida ubicación lote 051-6, Manzana 001, en la carretera Tulum- Boca Paila Zona Costera, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, promovido por la **promovente**, y

### **R E S U L T A N D O :**

- I. Que el 05 de marzo de 2019 se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de esta Delegación Federal el escrito de fecha del 19 de febrero del mismo año, mediante el cual la promovente ingresó la **MIA-P** del **proyecto**, con pretendida ubicación en lote 051-6, Manzana 001, en la carretera Tulum- Boca Paila Zona Costera, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, para ser sometida al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, asignándole la clave **23QR2019TD015**.
- II. Que el 07 de marzo de 2019, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la **LGEEPA**, que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en Materia de Impacto Ambiental en su Gaceta Ecológica, y en acatamiento a lo que establece el artículo 37 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**), esta Secretaría publicó a través de la separata número **DGIRA/012/19**, el listado de proyectos ingresados al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental (**PEIA**) en el período del **28 de febrero al 06 de marzo de 2019** (incluye extemporáneos) dentro de los cuales se incluyó el **proyecto** que presentó el **promovente** para que esta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 40 fracción XI, inciso C) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, diera inicio al **PEIA**.



- III. Que el **12 de marzo de 2019** ingresó a esta Delegación Federal el escrito de fecha 07 del mismo mes y año, a través del cual el **promoviente** presentó la publicación del extracto del **proyecto** en el periódico *Novedades* de fecha 12 de marzo de 2019, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEPA**.
- IV. Que el **21 de marzo de 2019**, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0562/19**, a través del cual y con fundamento en el artículo 17-A de la **LFPA**, previno a la promoviente para que presentar la información faltante derivada del análisis de la **MIA-P** del **proyecto** para integrar el expediente, suspendiendo el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental en tanto no se desahogara la prevención. El oficio fue notificado el día 29 de marzo de 2019.
- V. Que el **09 de abril de 2019**, se recibió en esta Delegación Federal el escrito de fecha **01 del mismo mes y año**, a través del cual el **promoviente** presentó información en respuesta al oficio **04/SGA/0562/19** de fecha 27 de marzo de 2019.

### CONSIDERANDO:

- I. Que el **27 de marzo de 2019**, esta Delegación Federal emitió el oficio número **04/SGA/0562/19 01449**, a través del cual y con fundamento en el artículo 17-A de la **LFPA**, se apercibió al **promoviente** para que presentara lo siguiente:

"(...)

**b)** Que de acuerdo a la información presentada en la **MIA-P**, el sitio del proyecto ha perdido su cobertura vegetal original, tal y como se manifiesta por el **promoviente** en la página 21, capítulo IV donde señaló lo siguiente:

"Derivado de las actividades turísticas que se efectúan en la zona, referentes a la infraestructura de servicios como son restaurantes, hoteles y negocios dedicados a la venta de productos artesanales, la cobertura original de la vegetación ha sido impactada. Actualmente, en las inmediaciones del predio de interés, se registra la presencia de los individuos señalados en la tabla 8 y figura 13..."

Tabla 8. Vegetación presente en el predio.

Total de Individuos	Familia	Nombre común	Especie
1	Polygonaceae	Boob	<i>Coccoloba spicata</i> Lundell
5	Combretaceae	Almendra malabar	<i>Terminalia catappa</i>
10	Arecaceae	Palma chit	<i>Thrinax radiata</i> Lood. ex J.A. & J.H. Schult.
12		Cocotero	<i>Cocos nucifera</i> L.

De igual manera en la página 24 de Capítulo IV de la **MIA-P** señaló que:



(...)

"Como se mencionó con anterioridad en el apartado d, de la sección IV.3.1, la vegetación presente en el sistema ambiental ha sido perturbada por los por los crecimiento urbano y turístico de la zona cambiando el uso de suelo para la creación y expansión de asentamientos humanos. En el Atlas de Riesgo de Tulum (2015) se menciona que la problemática existente con el uso de suelo y vegetación consiste en el turismo excesivo y deforestación, así como la contaminación por aguas residuales.

La deforestación de selva a otros usos se relaciona con la pérdida de biodiversidad, la disminución del hábitat de especies, el cambio climático global y el desarrollo sustentable (Woodwell et al., 1983; Robbins et al., 1989; Wilson, 1988), además de tener implicaciones económicas y sociales a diferentes escalas. La deforestación no sólo conlleva la eliminación de grandes superficies de selva, sino que también la fragmenta (García-Rubio et al., 2005)..."

En las siguientes imágenes (Anexo IV Memoria Fotográfica) se observan las condiciones del sitio del proyecto: ...

Bajo este contexto, esta Delegación Federal advierte que la información presentada se tiene que el predio presenta afectaciones previas a sus condiciones, consistentes en la remoción de vegetación al interior del sitio, así como la construcción de una barda perimetral, por lo que de la información previa, no acredita que dichas obras y actividades hayan contado o no, con previa autorización en materia de Impacto Ambiental, o bien que habiendo requerido de estas dichas obras y actividades se hayan realizado sin contar con autorización previa y que hayan implicado la apertura de un procedimiento administrativo por parte de la **PROFEPA**, por lo que deberá presentar:

- 1) Autorización en Materia de Impacto Ambiental.
- 2) No requerimiento de autorización en Materia de Impacto Ambiental,
- 3) Resolución del procedimiento administrativo instaurado por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente) **PROFEPA**.

Al respecto, el promovente no precisa si el desplante de las obras implica o no actividades de cambio de uso de suelo, conforme lo citado en el punto que antecede, por lo que deberá:

- 1) Aclarar si las obras y actividades de desplante del proyecto, implican el cambio de uso de suelo en materia de Impacto Ambiental.
- 2) En caso de que las obras del proyecto a realizar, implican cambio de uso de suelo en Materia de Impacto Ambiental, el promovente deberá ajustar el cálculo de pago de derechos presentado considerando lo siguiente:

La suma de los valores asignados en la **TABLA A** de la memoria de pago de cálculo tiene un valor de 5, como se presenta en el siguiente análisis:...

En virtud de lo anterior y de acuerdo con lo indicado en la TABLA A y B de la memoria de cálculo de pago, al tener un valor entre **5 y 7**, la cuota a pagar, correspondería a la categoría b), grado medio que es de \$69, 363.90 y no \$34, 681.14 como lo realizó el promovente, por lo que deberá presentar (sic) deberá presentar el recibo bancario de pago de contribuciones que corresponda por la recepción, evaluación y el otorgamiento de la



resolución de la MIA-P del proyecto, conforme a lo establecido en el Artículo 194-H, fracción II inciso b) de la **Ley Federal de Derechos** por el monto de **\$69,363.90.**

c) Que con base a lo anterior la promovente manifestó en la página 1 del Capítulo II de la MIA-P lo siguiente:

"El predio donde se ubicará el proyecto se encuentra ubicado en el lote 051-6, manzana 001, en la carretera Tulum- Boca Paila Zona Costera, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo."

"El proyecto consiste en la construcción, operación y mantenimiento de una plaza comercial que contará con dos niveles, tendrá una altura máxima de 9.3 metros y ocupará una superficie de **450** metros cuadrados del total de **1574.49** metros cuadrados disponibles del predio."

- II. En respuesta al oficio de prevención que se indica en el **Considerando I** que antecede, el **promovente** presentó un escrito de fecha 01 de abril de 2019, recepcionado en esta Delegación el día **09 del mismo mes y año**, donde manifestó:

Con respecto al requerimiento realizado en inciso **b)** del **Considerando I**, del oficio de prevención número **04/SGA/0562/19 01449** de fecha 21 de marzo del 2019 manifestó lo siguiente:

1. En relación con el **CONSIDERANDO I**, inciso b):

"Que de acuerdo a la información presentada en la MIP-P (sic), el sitio del proyecto ha perdido su cobertura vegetal original.."

**Respuesta:** Al respecto es importante señalar que, tal como se acreditó en la MIA-P ingresada, en el predio donde se pretende realizar el proyecto **NO SE HA LLEVADO ACABO (sic) obras o actividades que impliquen o requieran autorización de impacto ambiental o la apertura de un procedimiento administrativo**, toda vez que al momento de la compra de dicho inmueble, este presentaba las características con las que se presenta ante la autoridad, carecía de cobertura vegetal y presentaba individuos aislados tal como se menciona en la página 21 del Capítulo IV de la Manifestación de Impacto Ambiental: En cuanto a la barda perimetral ubicada en las colindancias del lado oeste del predio, **no corresponden a una obra de la promovente, sino (sic) a una construcción realizada por el propietario del predio aledaño. El dicho se evidencia al no encontrarse dicha barda dentro de la propiedad de la promovente.** De igual forma, en el **Avalúo** realizado para la compraventa del inmueble, se establece que éste consiste en un **"lote de terreno sin construcción"** (se adjunta avalúo) y en la cédula catastral se indica que el predio tiene una categoría de urbano, en condición baldío y que la superficie de construcción es de 0.00 metros.

"Al respecto, el promovente no precisa si el desplante de las obras implica o no actividades de cambio de uso de suelo, conforme lo citado en el punto que antecede..."





Con respecto al inciso **c)** del Considerando I del oficio de prevención número **04/SGA/0562/19 01449** de fecha 21 de marzo del 2019 manifestó lo siguiente:

*"c) Que con base a lo anterior [...] de acuerdo al artículo 3 del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de impacto ambiental define lo siguiente:*

*\*(A) I TER. CAMBIO DE USO DE SUELO: Modificación de la vocación natural o predominante de los terrenos, llevada a cabo por el hombre a través de la remoción total o parcial de la vegetación.*

**Énfasis realizado por esta autoridad**

*Dada las declaraciones realizadas por el promovente deberá justificar la ausencia de vegetación forestal en el sitio, acreditando en su caso, mediante algún medio de prueba legal de los señalados en el artículo 93 del Código Federal de Procedimientos Civiles, que la remoción de vegetación cuenta con previa autorización en materia de impacto ambiental o que no requirió de la misma; o bien que habiéndola requerido haya sido removida sin contar con la misma, debiendo presentar la resolución del procedimiento administrativo instaurado por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente) PROFEPA.*

*En cualquier de los 3 casos, deberá presentar copia simple, acompañada del original o copia certificada para su correspondiente cotejo.*

**Respuesta:** La ausencia de vegetación en el predio fue justificada en repetidas ocasiones en el cuerpo de la MIA-P presentada, como una situación no atribuible al promovent. Además, como ya se indicó, el predio consiste en un predio urbano baldío. Para evidenciar ésta situación, se presentan nuevamente los siguientes documentos:

- i. Documental pública: Contrato de compraventa, presentado por medio de la escritura pública número 10,850, misma que obra en el expediente de la MIA-P, en la que se establece:
  1. La fecha de adquisición del predio por parte del promovente fue el 24 de agosto de 2016.
  2. Que el inmueble adquirido consistió en un "lote de terreno sin construcción [...] ubicado en la carretera Tulum\_Boca Paila, Zona Costera..." (subrayado por el que suscribe)
  3. Que el inmueble se adquirió "...libre de todo gravamen, obligación, carga sin responsabilidad, sin limitación alguna en su dominio..." [Clausula (sic) tercera inciso a)]
- ii. Dictamen pericial: **Avalúo inmobiliario**, mismo que describe al inmueble como un **Terreno baldío, sin construcción**.
- iii. Documental pública: **Cédula catastral**, en la que se indica que el predio tiene una categoría de urbano, en condición baldío y que la superficie de **construcción es de 0.00 metros**.



- iv. *Documental pública: Constancia de uso de suelo, en la que se indica que el predio se encuentra en una zona con uso Turístico Hotelero de Alta Densidad (TH5), de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población Tulum 2006-2030.*

*Que de acuerdo con lo citado en los incisos a, b, c y del Considerando que antecede, esta Delegación Federal, advierte que la información presentada por la promovente presenta deficiencias formales para integrar el expediente administrativo del proyecto, en virtud de lo anterior y con fundamento en los artículos 21 del REIA y el artículo 17-A de la LFPA, se le previene a la promovente para que en un plazo no mayor a 10 (diez) días hábiles contados a partir del día siguiente en que surta efectos la notificación, subsane dichas omisiones y presente lo solicitado en el Considerando I del presente oficio, apercibiéndole que transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención se desechará el trámite.*

*En relación con la información solicitada, se considera aclarada con los argumentos vertidos en este documento y los anexos que se indican en el cuerpo del mismo. Por lo que, con fundamento en lo aquí presentado, solicito atentamente a ésta autoridad se sirva:*

**PRIMERO:** Admitir en tiempo y forma el presente escrito, dándole trámite y sustanciación correspondiente por estar ajustado a derecho.

- III. Que en relación a la información que se menciona en el **Considerando II** del presente oficio, el **artículo 2** de la **LFPA**, señala lo siguiente:

*“Artículo 2.- Esta Ley, salvo por lo que toca al título tercero A, se aplicará supletoriamente a las diversas leyes administrativas. El Código Federal de Procedimientos Civiles se aplicará a su vez, supletoriamente a esta Ley, en lo conducente”.*

Al respecto, el **artículo 197** del **Código Federal de Procedimientos Civiles (CFPC)**, dispone que el Tribunal (en este caso la autoridad) *“goza de la más amplia libertad para hacer el análisis de las pruebas rendidas; para determinar el valor de las mismas, unas enfrente de las otras, y para fijar el resultado final de dicha valuación contradictoria; a no ser que la ley fije las reglas para hacer esta valuación, observando, sin embargo, respecto de cada especie de prueba, lo dispuesto en este capítulo” (sic).*

Con fundamento en lo anterior, esta Delegación Federal procede a valorar los medios de prueba aportados por los **promoventes** conforme a lo establecido en el **CFPC**, de lo cual se tiene lo siguiente:

- A. En relación con lo solicitado en el **inciso b)** del **Considerando I** del oficio de prevención número **04/SGA/0562/19 01449** de fecha 21 de marzo del 2019, con respecto a la manifestación del promovente de que **NO SE HA LLEVADO ACABO (sic) obras o actividades que impliquen o requieran autorización de impacto**



**ambiental o la apertura de un procedimiento administrativo**, toda vez que al momento de la compra de dicho inmueble, este presentaba las características con las que se presenta ante la autoridad, carecía de cobertura vegetal y presentaba individuos aislados tal como se menciona en la página 21 del Capítulo IV de la Manifestación de Impacto Ambiental: En cuanto a la barda perimetral ubicada en las colindancias del lado oeste del predio, **no corresponden a una obra de la promovente, sino (sic) a una construcción realizada por el propietario del predio aledaño. El dicho se evidencia al no encontrarse dicha barda dentro de la propiedad de la promovente.**

Esta autoridad se da por enterada que la barda perimetral pertenece al propietario del lote colindante y no al de la **promovente**, considerando el Anexo "D" Copia Certificada del Avalúo y el Anexo "G" Copia de la Cédula catastral, de la Escritura Pública 10,850, Vol. 81/2016 de la Notaría Pública No 53 del Estado de Quintana Roo de fecha 24 de agosto de 2016, donde se certifica el contrato de compraventa del inmueble correspondiente al predio donde se pretende la construcción del proyecto y que lo describen como un terreno baldío sin construcción.

Respecto a la manifestación del promovente en respuesta al **inciso b), número 1, del Considerando I**, sobre la aclaración de si las obras a realizar con la ejecución del proyecto corresponden o no a un cambio de uso de suelo en materia de impacto ambiental, esta Delegación advierte que, el artículo 28 de la **LGEPA**, fracción VII del Artículo 5° del **REIA** incisos O) establecen lo siguiente:

**"Artículo 28... en los casos en que determine el Reglamento que al efecto se expida, quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría...**

VII.- Cambios de uso del suelo de áreas forestales, así como en selvas y zonas áridas; ...

**"Artículo 5°.- Quienes pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes obras o actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental...**

O) Cambios de uso de suelo de áreas forestales así como en selvas y zonas áridas:

**I. Cambio de uso del suelo para actividades agropecuarias, acuícolas, de desarrollo inmobiliario, de infraestructura urbana, de vías generales de comunicación o para el establecimiento de instalaciones comerciales, industriales o de servicios en predios con vegetación forestal, con excepción de la construcción de vivienda unifamiliar y del establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios menores a 1000 metros cuadrados, cuando su construcción no implique el derribo de arbolado en una superficie mayor a 500 metros cuadrados, o la eliminación o fragmentación del hábitat de ejemplares de flora o fauna sujetos a un régimen de protección especial de**



conformidad con las normas oficiales mexicanas y otros instrumentos jurídicos aplicables;...

En el Capítulo III de la MIA-P del proyecto la promovente realizó la vinculación de este con el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial (**POET**) **Corredor Cancún Tulum**, la vinculación con la Unidad de Gestión Ambiental (**UGA**) **Ff-3 con uso predominante de flora y fauna**, particularmente en el **criterio C1**, donde indica que será necesario el desmonte de una superficie de 342.54 m<sup>2</sup>, ya que interfieren con el sembrado del proyecto, acción que implica un cambio de uso de suelo en el predio.

C		I		Construcción							
		Solo la superficie mínima indispensable para el proyecto constructivo podrá ser despalmada.		El desarrollo del proyecto considera desmontar únicamente las áreas de desplante del proyecto (342.54 metros cuadrados) por lo que, se requiere cortar los siguientes ejemplares							
				<p>Tabla 10. Vegetación a desmontar:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Número de ejemplares</th> <th>Vegetación a desmontar</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6</td> <td>Cocoteros (1, 2, 3, 5, 8 y 9 del plano ubicación de vegetación)</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Almendros (11 y 12)</td> </tr> </tbody> </table>	Número de ejemplares	Vegetación a desmontar	6	Cocoteros (1, 2, 3, 5, 8 y 9 del plano ubicación de vegetación)	2	Almendros (11 y 12)	
Número de ejemplares	Vegetación a desmontar										
6	Cocoteros (1, 2, 3, 5, 8 y 9 del plano ubicación de vegetación)										
2	Almendros (11 y 12)										
				<p>Tal como se aprecia en la tabla anterior y en la figura siguiente, se considera desmontar 6 ejemplares de cocotero (cocos nucifera L.) y 2 ejemplares de almendro (terminalia catappa), el resto de los ejemplares se conservara incluyendo las palmas chat existentes, consideradas por la NOM-059-SEMARNAT-2010 especie bajo amenaza. Para mejor detalle, ver plano ubicación de vegetación.</p>							
				<p>Figura 4. Ubicación de vegetación en la fracción 4.1 predio a utilizar</p>							

**B.** Con relación a lo solicitado en **inciso b), número 2, del Considerando I** del oficio de prevención, la promovente no presentó algún ajuste a la Tabla A del cálculo de derechos de impacto ambiental de obras o actividades cuya evaluación corresponde al Gobierno Federal, no obstante que tal y como se le indicó en la prevención realizada por esta autoridad y en razón de lo señalado en el **Inciso A** que precede, el **promovente** debió presentar el pago de \$69,364.00 conforme a lo previsto en el artículo 194-H, fracción II b) de la **LFD**, el cual no fue acreditado. Por lo antes indicado se tiene por no desahogada la prevención realizada en el **Punto 2** del Acuerdo Primero del oficio de prevención.



- IV. Que el 28 de enero de 1988, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**), y en la modificación a dicha Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 13 de diciembre de 1996, se establece en el **artículo 28**, fracción VII, que requerirán **previamente autorización en materia de impacto ambiental** por parte de esta Secretaría, quienes pretendan llevar a cabo obras o actividades de **"cambio de uso de suelo en terrenos forestales, en selvas y zonas áridas"**.
- V. Que el 30 de mayo de 2000, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (**REIA**), estableciendo que requerirán **previamente la autorización** que se menciona en el Considerando anterior: fracción **O) el cambio de uso de suelo para desarrollos inmobiliarios y el establecimiento de instalaciones comerciales o de servicios en predios con vegetación forestal**. En virtud de lo cual el requerimiento realizado en el oficio número **04/SGA/0562/19** de fecha 27 de marzo de 2019 se efectuó en términos de lo establecido en el **artículo 28, fracción VII y artículo 5º, inciso O) del REIA**.
- VI. Por lo manifestado en los **Considerandos III incisos A y B, IV y V** del presente oficio, se reitera que la vegetación original del predio del proyecto fue modificada con anterioridad a la presentación de la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental del promovente, sin embargo, éste **NO APORTÓ ELEMENTOS para acreditar que la remoción de la vegetación ejecutada en el predio, la cual ha implicado el cambio de uso de suelo en materia de impacto ambiental**, contó con la Autorización en Materia de Impacto Ambiental, no requirió de previa autorización o bien que cuente con una resolución de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (**PROFEPA**).
- VII. Conforme a lo manifestado en el **Considerando III inciso a**, en la **MIA-P** el mismo **promovente** manifestó que para el desarrollo del **proyecto** realizará remoción de la vegetación del sitio, que en este caso corresponde a vegetación perturbada o vegetación secundaria, lo cual, indistintamente del grado de desarrollo o conservación que actualmente guarda la vegetación actual presente en el predio donde se pretende la construcción del **proyecto**, conllevará el cambio de uso de suelo. Por lo antes indicado se tiene por no desahogada la prevención realizada en el numeral 1 del Acuerdo Primero del oficio de prevención 04/SGA/0487/19 01223, de fecha 13 de marzo de 2017.
- VIII. Toda vez, conforme a lo manifestado en el **Considerando III inciso A** del mismo considerando, la promovente no presentó algún ajuste a la Tabla A del cálculo de derechos de impacto ambiental de obras o actividades cuya evaluación corresponde al Gobierno Federal, no obstante que tal y como se le indicó en la



prevención realizada por esta autoridad y en razón de lo señalado en el Inciso D del Considerando III, el **promovente** debió presentar el pago de \$66,244.00 conforme a lo previsto en el artículo 194-H, fracción II b) de la **LFD**, el cual no fue acreditado. Por lo antes indicado se tiene por no desahogada la prevención realizada en el oficio de prevención 04/SGA/0562/19 01449, de fecha 21 de marzo de 2019.

- IX. Que el **artículo 17-A** de la **LFPA**, señala que cuando los escritos que presentan los interesados no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables, la dependencia u organismo descentralizado correspondiente deberá prevenir a los interesados, por escrito y por una sola vez para que subsanen la omisión dentro del término que establezca la dependencia, el cual no podrá ser menor a cinco días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación, "*transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención*" se desechará su solicitud.
- X. Que de acuerdo a las razones expuestas en el **Considerando IX** que antecede, se tiene que de acuerdo con la información presentada por la promovente en su escrito de fecha 01 de abril de 2019 referido en el Resultado V del presente oficio, no se desahogó a cabalidad la información solicitada mediante el oficio de prevención **04/SGA/0562/19 01449**, de fecha 27 de marzo de 2019.

En virtud de lo anterior, dado que el oficio de prevención antes indicado fue notificado a la promovente el día 29 de marzo de 2019 y que en dicho oficio se le concedió el plazo de 10 días para que presentara la información faltante, considerando que el día 09 de abril de 2019 el **promovente** presentó su escrito de fecha 01 de abril de 2019 con la finalidad de atender la información solicitada mediante oficio de prevención antes citado, esta Delegación Federal advierte que la información solicitada fue presentada en tiempo, pero no en forma.

En consecuencia, se advierte que el **promovente** no dió cumplimiento a lo requerido a través del oficio de prevención **04/SGA/0562/19 01449**, de fecha 27 de marzo de 2019, mismo oficio en el que se formuló un apercibimiento de conformidad con el artículo 17-A de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** que a la letra indica:

*"Artículo 17-A.- Cuando los escritos que presenten los interesados no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables, la dependencia u organismo descentralizado correspondiente deberá prevenir a los interesados, por escrito y por una sola vez, para que subsanen la omisión dentro del término que establezca la dependencia u organismo descentralizado, el cual no podrá ser menor de cinco días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación; transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención, se desechará el trámite."*

Lo subrayado es por esta Delegación Federal.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0755/19 02432

Por lo anterior se tiene por no desahogada la prevención y la consecuencia legal es **desechar el presente trámite** que nos ocupa, dejando a salvo los derechos del **promovente**, para ejercer de nueva cuenta las acciones correspondientes en relación al trámite en comento.

Con base en lo anterior y con fundamento en lo que dispone el artículo 8, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEPA)** en su artículo 28 fracciones VII y IX; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la LGEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: el artículo 5º, primer párrafo, que determina que quienes pretendan llevar a cabo las obras que enlista el mismo artículo, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental; incisos O) y Q) del mismo artículo 5; en el primer párrafo del artículo 9 del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una manifestación de impacto ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; el artículo 11, último párrafo define cuando procede la presentación de una manifestación de impacto ambiental en la modalidad particular; en el artículo 12 se determina la información que deberá contener una manifestación de impacto ambiental en su modalidad particular; lo dispuesto en el artículo 20, el cual establece que la Secretaría comunicará al promovente (...) si existen deficiencias formales que puedan ser corregidas en el mismo acto; el artículo 2 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** señala que esta ley se aplicará supletoriamente a las diversas leyes administrativas reguladas por la misma; el artículo 17-A primer párrafo que establece que cuando los escritos que presenten los interesados no contengan los datos o no cumplan con los requisitos aplicables, la dependencia u organismo descentralizado correspondiente deberá prevenir a los interesados, por escrito y por una sola vez, para que subsanen la omisión dentro del término que establezca la dependencia u organismo descentralizado, el cual no podrá ser menor de cinco días hábiles contados a partir de que haya surtido efectos la notificación; transcurrido el plazo correspondiente sin desahogar la prevención, se desechará el trámite; lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el publicado el 26 de noviembre del 2012: en los siguientes artículos: artículo 2, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se enlistan y en su fracción XXIX, aparecen las Delegaciones Federales; **artículo 4**, que señala que el Secretario de la Secretaría de Protección al Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



servidores públicos, **artículo 5** indica las facultades indelegables del Secretario, **artículo 38 primer párrafo**, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las delegaciones federales en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 39, tercer párrafo**, que establece que el delegado federal y el coordinador regional tendrán respecto a la unidad administrativa a su cargo, las facultades que se señalan en el **artículo 19** del mismo Reglamento el cual en su **fracción XXIII**, establece que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones...; **artículo 40**, que establece que las Delegaciones Federales tendrán las atribuciones dentro de su circunscripción territorial... **fracción IX inciso c** que establece que las Delegaciones Federales podrán otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría en las siguientes materias... manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular; **artículo 84**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia del Titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio delegatorio número **01250 de fecha 28 de noviembre de 2018**.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, esta Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones,

**R E S U E L V E :**

**PRIMERO.** - Con fundamento a lo dispuesto en el artículo 17-A de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, y atendiendo a los motivos expuestos y fundadas en el **Considerando V** del presente oficio, **se desecha el trámite** iniciado para el proyecto "**PLAZA ROMEO TULUM**", con pretendida ubicación en lote 051-6, Manzana 001, en la carretera Tulum- Boca Paila Zona Costera, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, promovido por la **C. MARÍA BEATRIZ MERCADER VALENCIA**, en su carácter de Representante legal de la sociedad **BERKANA PARAISO, S.A. de C.V.**

**SEGUNDO.** - Se pone fin al procedimiento administrativo instaurado para la evaluación en materia de Impacto Ambiental del proyecto "**PLAZA ROMEO TULUM**", de conformidad con lo establecido en el artículo 57 fracción I de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, procediendo esta Delegación Federal a archivar el expediente como asunto totalmente concluido para los efectos legales que haya lugar.



**TERCERO.** - Se hace del conocimiento al **promovente**, que la presente resolución emitida con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los **quince días** siguientes a la fecha de su notificación, conforme a lo establecido en el artículo 176 y demás relativos de la **LGEEPA**.

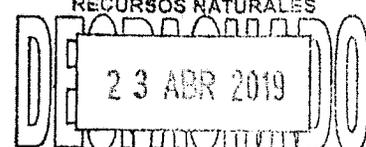
**CUARTO.** - Hágase del conocimiento a la **Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, el contenido de la presente resolución.

**QUINTO.** - Notificar al **C. NINFA PATRICIA GARRIDO LEHMANN** en su carácter de Representante legal de la Sociedad **BERKANA PARAISO, S. A. de C.V.** por algunos de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás relativos y aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo y/o** al **C. Roberto Eduardo San Germán Guerra**, quien fue debidamente autorizado en los términos del artículo 19 de la misma Ley.

**ATENTAMENTE**

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Quintana Roo, previa designación, firma el presente la Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental en Quintana Roo.

  
**BIOL. ARACELI GÓMEZ HERRERA**  
 Jefa de la Unidad de Gestión Ambiental en Quintana Roo  
 SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
 Y RECURSOS NATURALES

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE  
 RECURSOS NATURALES  
  
 DELEGACION FEDERAL EN EL  
 ESTADO DE QUINTANA ROO

Cc: LIC. CARLOS JOAQUIN GONZÁLEZ- Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo. - Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/num, Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo.  
 C.P. VÍCTOR MAS TAH. - Presidente Municipal del Honorable Ayuntamiento de Tulum. (984) 8025461  
 LIC. CRISTINA MARTÍN ARRIETA-Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones de la SEMARNAT.-  
 ucld tramites@semarnat.gob.mx  
 LIC. JAVIER CASTRO JIMÉNEZ. - Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo. -  
 javier.castro@profepa.gob.mx  
 ARCHIVO

NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0030/03/19  
 NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2019TD015

En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

AGH/PAE/ETL