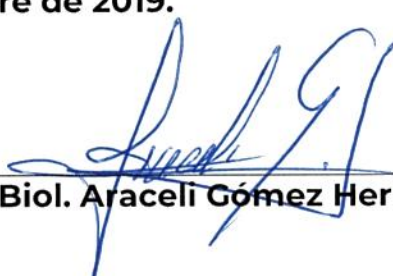




- I. **Unidad administrativa que clasifica:** Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo.
- II. **Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, Bitácora número **23/MP-0079/09/18.**
- III. **Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el domicilio particular, número de teléfono celular y correo electrónico 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 **156/2019/SIPOT**, en la sesión celebrada el **11 de octubre 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.



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2019

ANNO DEL CAMBIO CLIMÁTICO
EMILIANO ZAPATA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 03831

G. CARLOS CAMHAJÍ SAMRA
CALLE [REDACTED]

CORREOS: [REDACTED]@hotmail.com;
[REDACTED]@hotmail.com
TELÉFONO CEL: [REDACTED]

Cancun, Quintana Roo

13 AGO. 2019

PROFEPA
PROCURADURÍA FEDERAL DE
PROTECCIÓN AL AMBIENTE

23 AGO 2019/

12-33

RECIBIDO
OFICIALIA

En acatamiento a lo que dispone la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (**LGEEPA**) en su artículo 28, primer párrafo, que establece 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 **LGEEPA** 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 **LGEEPA**, antes invocados, el **C. Carlos Camhají Samra** sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), del proyecto denominado "**Torre Punta Sam**", con pretendida ubicación en el Lote 004, Manzana 002, Supermanzana 001, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.

Que atendiendo lo dispuesto por la misma **LGEEPA** 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 Unidad Administrativa 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, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Unidad Administrativa 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 éste se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el



[Handwritten signature]



Municipio de Isla Mujeres; 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 21 de enero de 2003, 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.

Adminiculándose 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, encomienda o les correspondan por suplencia. 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 evaluar y resolver los informes preventivos y las 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**.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Unidad Administrativa de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P** del proyecto denominado **"Torre Punta Sam"**, (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en el Lote 004, Manzana 002, Supermanzana 001, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, promovido por el **C. Carlos Camhaji Samra** (en lo sucesivo **promovente**), y

RESULTANDO:

- I. Que el 18 de septiembre de 2018, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de esta Unidad Administrativa, el escrito fecha 11 de junio de 2018, a través del cual el **C. Carlos Camhaji Samra** (en lo sucesivo el **promovente**) presentó la **MIA-P** del **proyecto** para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave **23QR2018UD125**.
- II. Que el 20 de septiembre de 2018, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, 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 del Reglamento de la **LGEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la **SEMARNAT** publicó a través de la separata número **DGIRA/048/18**, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en el período del **13 al 19 de septiembre de 2018**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó, a la cual se asignó la clave de proyecto **23QR2018UD125**, para que esta Unidad Administrativa, en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 40 fracción IX, inciso C) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (PEIA) del **proyecto**.
- III. Que el 25 de septiembre de 2018, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de esta Unidad Administrativa, el escrito con misma fecha, a través del cual el **promovente**, presentó la publicación del extracto del proyecto en el periódico *Quequi* con fecha de 24 de septiembre de 2018, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 fracción I de la **LGEPA**.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

- IV. Que el 27 de septiembre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1983/18**, a través del cual y con fundamento en el artículo 17-A de la **LFPA**, se previno al **promoviente** para que presentara información faltante derivada del análisis de la **MIA-P** del **proyecto** para integrar el expediente, suspendiéndose el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental en tanto no se desahogara la prevención. El oficio fue notificado el 15 de octubre de 2018.
- V. Que el 10 de octubre de 2018, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 02 del mismo mes y año, a través del cual un miembro de la comunidad afectada solicitó se ponga a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto**, conforme al artículo 34 de la **LGEEPA** y 40 del **REIA**.
- VI. Que el 15 de octubre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/2138/18**, mediante el cual se notificó al miembro de la comunidad afectada, citado en el Resultando V, que su solicitud sería atendida una vez desahogada la prevención realizada a la promoviente.
- VII. Que el 17 de octubre de 2018, ingresó en esta Unidad Administrativa el escrito de misma fecha, a través del cual el **promoviente** desahogó la prevención de información solicitada mediante oficio **04/SGA/1983/18**, de fecha 27 de septiembre de 2018.
- VIII. Que el 22 de octubre de 2018, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 de la **LGEEPA**, esta Unidad Administrativa integró el expediente del proyecto, mismo que se puso a disposición del público en Av. Insurgentes núm. 445, Colonia Magisterial, C.P. 77039 de la ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, y en Boulevard Kukulcán kilómetro 4.8, Zona Hotelera de la ciudad de Cancún, C.P. 77500, Municipio de Benito Juárez, ambos en el Estado de Quintana Roo.
- IX. Que el 23 de octubre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2198/18**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 33 de la **LGEEPA** y 25 del **REIA**, notificó a la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo**, el ingreso del **proyecto** sometido al **PEIA** para que manifestara lo que a su derecho conviniera, para lo cual se otorgó un plazo de **quince días** de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- X. Que el 23 de octubre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2199/18**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 33 de la **LGEEPA** y 25 del **Reglamento** de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se notificó al **Gobierno Municipal de Isla Mujeres** del Estado de Quintana Roo, el ingreso del **proyecto** sometido al **PEIA** para que manifestara lo que a su derecho conviniera, para lo cual se le otorgó un plazo de **quince días** de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- XI. Que 23 de octubre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2200/18**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en el artículo 35 de la **LGEEPA**, solicitó a la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial**, emitiera su opinión respecto a la congruencia del **proyecto** con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe**, publicado en el Diario oficial de la Federación el 24 de Noviembre de 2012, el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 08 de abril de 2008 y demás instrumentos de política ambiental aplicables, otorgándole un plazo de **quince días**, contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, lo anterior con base en lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.



[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

- XII. Que el 23 de octubre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2201/18**; a través del cual, y con fundamento en lo establecido en los Artículos 53 y 54 de la **LFPA**, 24 primer párrafo del **REIA**, solicitó a la **Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** en el Estado de Quintana Roo, emitiera su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos en materia de su competencia para las obras y actividades ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de **quince días** contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEPA**.
- XIII. Que el 23 de octubre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **AC/077/18**, correspondiente al acta circunstanciada mediante la cual se puso a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto** para su consulta, con fundamento en el artículo 34 de la **LGEPA** y 41 de su **REIA**.
- XIV. Que el 23 de octubre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/2202/18**, a través del cual se hizo del conocimiento al miembro de la comunidad afectada del Municipio de Isla Mujeres, sobre la disposición al público de la **MIA-P** del **proyecto**.
- XV. Que el 19 de diciembre de 2018, ingresó en esta Unidad Administrativa el oficio número **PFFPA/29.5/8C.17.4/2784/2018** de fecha 17 de diciembre de 2018, mediante el cual la **Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** en el Estado de Quintana Roo, emitió su opinión técnica en relación al proyecto.
- XVI. Que el 20 de diciembre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/2706/18** a través del cual solicitó a la **promovente**, con base en lo establecido en los artículos **35-BIS** de la **LGEPA** y **22** de su **REIA**, información adicional de la **MIA-P** del proyecto, suspendiéndose el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo **35-BIS** de la **LGEPA**. Notificado el 14 de febrero de 2019.
- XVII. Que el 11 de abril de 2019 se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de misma fecha, mediante el cual la **promovente** presentó la información adicional solicitada mediante el oficio **04/SGA/2706/18** referido en el punto anterior.
- XVIII. Que el 17 de abril de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/0735/19**; a través del cual, con fundamento en lo establecido en el artículo 35 BIS de la **LGEPA** y 46 fracción II del **REIA**, determinó ampliar el plazo del procedimiento de evaluación del proyecto.
- XIX. Que el 25 de abril de 2019, ingresó en esta Unidad Administrativa el oficio número **DGPAIRS/149/2019** de fecha 10 del mismo mes y año, mediante el cual la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial**, emitió su opinión técnica respecto al **proyecto**.
- XX. Que a la fecha de la emisión del presente oficio ha vencido el plazo establecido para que la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo**, y el **Gobierno Municipal de Isla Mujeres** emitieran su opinión y comentario, por lo que se entiende que dichas instancias no presentan objeción en relación al **proyecto** que nos ocupa.

CONSIDERANDO:

1. GENERALES

- I. Que esta Unidad Administrativa es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículo 5, fracción VII y X, 28, primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción II y último de la **LGEPA**; 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 incisos Q); 12, 37, 38, 44 y 45, primer párrafo y fracción II del **REIA**; 14, 26 y 32-bis,



[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

fracciones I, III y XI, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 38 primer párrafo, 39, y 40 fracción IX inciso C) del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

Esta Unidad Administrativa, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres**, publicado en el Periódico Oficial del estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008 y el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península de Chacmochuc en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de diciembre de 2007.

Conforme a lo anterior, esta Unidad Administrativa evaluó el **proyecto** presentado por la **promovente** bajo la consideración de que el mismo, debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4, párrafo cuarto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente; y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto en los artículos, 4, 5, fracción II, 28 primer párrafo fracción I, IX y X; 35 de la **LGEEPA**.

2. PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO.

- II. Que como fue señalado en el **Resultando III** del presente oficio, la **Promovente** publicó el día 25 de septiembre de 2018, el extracto del **proyecto** en el periódico "*Quequi*" conforme a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.
- III. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, fue puesto a disposición del público el día 23 de octubre de 2018, conforme lo indicado en el acta circunstancial **AC/077/18**, por lo que el plazo de 20 días a que se refiere la fracción IV del artículo 34 de la **LGEEPA**, inició su contabilización el **24 de octubre de 2018**, feneciendo el **23 de noviembre de 2018**, sin que al momento de elaborar la presente resolución en esta Unidad Administrativa, se hayan recibido quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental, referentes al proyecto.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

- IV. De acuerdo con la información presentada por el promovente en la **MIA-P** e **Información Adicional** del **proyecto**, éste consistirá en lo siguiente:

El proyecto consiste en la construcción y operación de 2 departamentos, en un predio con una superficie total¹ 628.75 m².

¹ De conformidad con la Información Adicional presentada el 11 de abril de 2019, en respuesta al oficio 04/SGA/2706/18 de fecha 20 de diciembre de 2018.



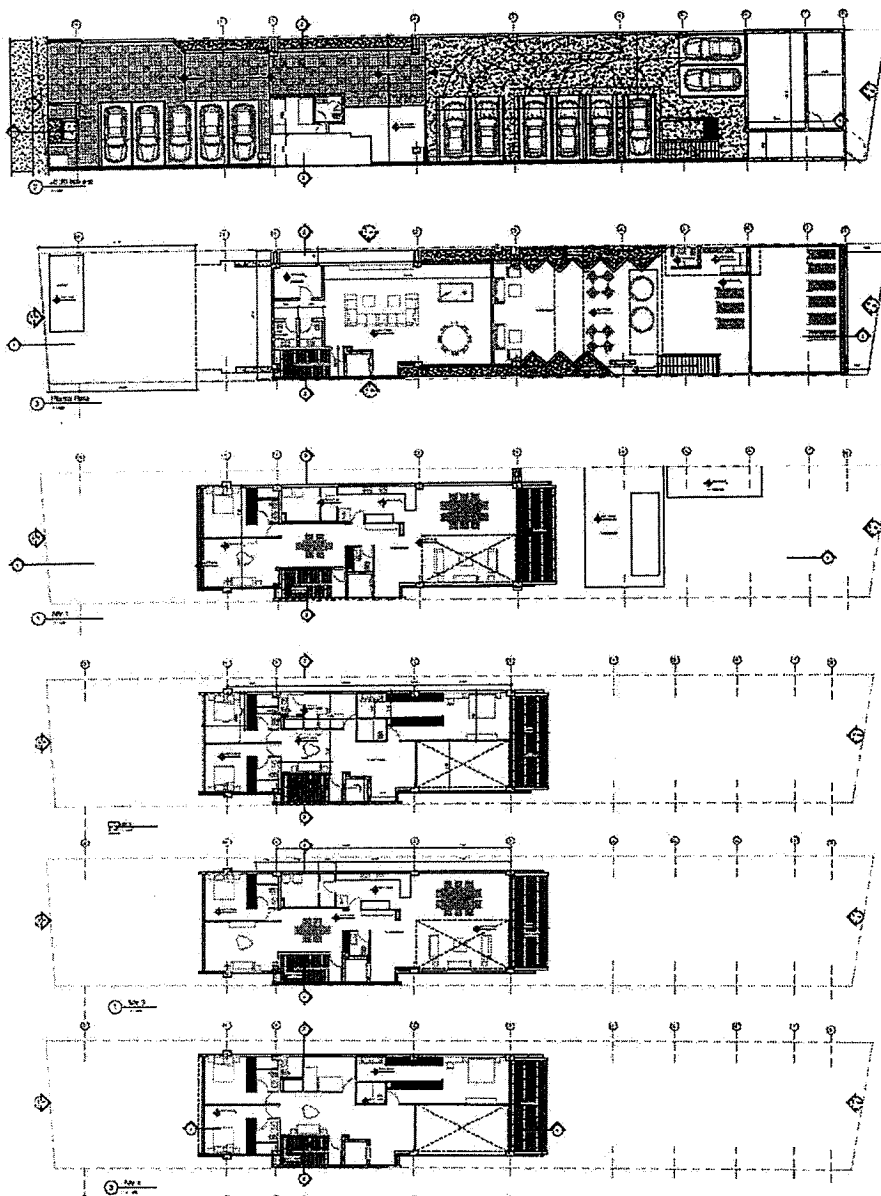
[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

Estas instalaciones contarán con 6 niveles, en el nivel 1, prevé estacionamiento a nivel de banqueta con 13 cajones, baño, áreas verdes; en el nivel 2 denominado *planta Baja*, se prevé la recepción y áreas comunes; los 4 niveles subsecuentes se conforman por dos departamentos con 2 niveles cada uno; y una azotea. Entre el nivel del estacionamiento y la planta baja, se conformará una piscina que quedará a nivel de las áreas comunes.

Se contará con 2 departamentos de dos niveles cada uno (nivel 3-4 y 5-6) y poseerá las siguientes áreas: cuartos, baños, cocina, sala, comedor, escaleras y cuarto de lavado. Por su parte, las áreas comunes contarán con: vestíbulo, cocineta, baños, sala de juegos, escaleras, piscina y áreas verdes.



Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.gob.mx/semarnat.

Página 6 de 41



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

Las dimensiones del **proyecto**, son las siguientes:

Tabla.-Dimensiones del proyecto

Niveles		MIA-P	Planos de Información Adicional
1	Planta estacionamiento	448	447.99
2	Planta Baja	282.10	282.18
3	Nivel 1	221.3	220.98
4	Nivel 2	221.3	220.98
5	Nivel 3	221.3	220.98
6	Nivel 4	215.38	215.14

Áreas comunes		
Sótano estacionamiento	448.00	M2
Vestíbulo y Áreas Com.	961.10	M2
Caseta, subestación, Cisterna	72.40	M2
Pasillos y Escaleras y elevadores	106.28	M2
Área verde	110.53	M2
Elevadores	1.00	Unidades

Para el manejo de aguas residuales se prevé la instalación de una planta de tratamiento prefabricada, cuya agua tratada se descargará a un pozo de absorción.

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

- V. Que la fracción IV del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación al **promoviente** de incluir en la **MIA-P**, una descripción del sistema ambiental; por tanto, se tiene lo siguiente:

"Aspectos Abióticos

Clima

En el ámbito del centro de población y de acuerdo con la clasificación de García (1973), se presenta un subtipo climático Aw0 cálido subhúmedo con lluvias en verano.

Intemperismos severos

Los fenómenos climatológicos de relevancia son los huracanes y los nortes; siendo los primeros originados en la región del Atlántico y el Caribe por el calentamiento de las aguas marinas en el periodo mayo a noviembre cuando los rayos solares inciden perpendicularmente en la esfera terrestre. Los "nortes" son masas de aire frío continental que se cargan de humedad en su paso por el Golfo de México hacia el sur y generan condiciones lluviosas, acompañadas de fuertes vientos que impiden o limitan la navegación de embarcaciones menores

Hidrología

La superficie que ocupa pertenece a una porción de la cuenca 32A Quintana Roo que corresponde a la Región Hidrológica 32 Yucatán Norte. Los cuerpos de agua y zonas inundables se localizan en la parte Este del centro de población, como es el caso de Laguna Manatí y los pertenecientes al Sistema Lagunar Nichupté que son las Lagunas Somosaya, Río Inglés, Morales, La Ciega y Laguna Caleta.

Geología y Fisiografía



[Handwritten signature]



De acuerdo con las Cartas geológicas del INEGI F-1611 y F16-8 escala 1:250000, las unidades litológicas superficiales en el norte de Quintana Roo están compuestas por rocas sedimentarias originadas desde el Terciario Superior (Ts) o Sistema Neogeno hasta el Cuaternario (Q).

Aspectos Bióticos

Descripción de las condiciones ambientales del predio Vegetación

De acuerdo con el inventario florístico realizado en el predio, se determinó que la comunidad vegetal se encuentra compuesta por un total 18 especies, pertenecientes a 15 familias, de las cuales las más importantes son la Apocynaceae, Asteraceae y Gramineae representadas por 2 especies cada una; el resto de las familias está representada por una sola especie. A continuación, se presenta el listado taxonómico de las especies identificadas en la duna costera.

Familia	Nombre científico	Nombre Común	Forma de Vida
Amarilidáceas	<i>Crinum americanum</i>	Lirio de mar	Herbácea
Gramineae	<i>Distichlis spicata</i>	Pasto de salitral	Herbácea
Asteraceae	<i>Tridax procumbens</i>	Hierba de San Juan	Herbácea
Apocynaceae	<i>Rhabdadenia biflora</i>		Herbácea
Commelinaceae	<i>Commelina erecta</i>	Comelina	Herbácea
Boraginaceae	<i>Cordia sebestena</i>	Anacahuita	Arborea
Amaranthus hybridus	<i>Amaranthus hybridus</i>	Bledo	Arbusto
Agavaceae	<i>Agave angustifolia</i>	Henequén	Herbácea
Gramineae	<i>Cenchrus echinatus</i>	Ojo de hormiga	Arbustiva
Fabaceae	<i>Centrosema virginianum</i>	Bu'ul che'	Herbácea
Polygonaceae	<i>Coccoloba uvifera</i>	Uva de mar	Arborea
Asteraceae	<i>Ambrosia hispida</i>	Margarita de mar	Herbácea
Passifloraceae	<i>Passiflora phoetida</i>	Pasiflora	Herbácea
Apocynaceae	<i>Rauvolfia tetraphylla</i>		Herbácea
Verbenaceae	<i>Lantana involucrata</i>	Sikil ha'xiw	Arbusto
Portulacaceae	<i>Portulaca oleracea</i>	verdolaga	Herbácea
Theophrastaceae	<i>Bonellia macrocarpa</i>	Lengua de gallo	Arbusto
Euphorbiaceae	<i>Euphorbia humifusa</i>	Tártago	Herbácea

Con base en lo anterior, se destaca la presencia de un alto número de especies con forma de vida herbácea, seguida de arbustivas y por último arbóreas, señalando que éstas últimas se presentaron en tallas pequeñas, no mayores a 30 cm de altura lo cual podrá hacerlas propensas de ser recatadas con facilidad para su reubicación en las áreas verdes.

Matorral costero

Esta comunidad vegetal se distribuye detrás del cordón de dunas costeras dentro del polígono del proyecto, esta vegetación se encuentra transformada y sin una estructura natural siendo evidente el mantenimiento periódico por parte de los antiguos dueños.

Se aprecia una densidad de menor a mayor conforme la vegetación se aleja de la costa, acompañado del incremento de herbáceas comunes de sitios perturbados y de fácil propagación. La altura de los estratos bajos y arbustivos no es superior a los 45 cm y el componente arbóreo es escaso presentándose en dos especies con tallas pequeñas.

Fauna

En lo que respecta a la composición de especies de fauna silvestre que ocupan la zona de aprovechamiento y de acuerdo con la metodología aplicada, se obtuvieron los siguientes resultados:



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19

03831

GRUPO	FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN
Aves	Mimidae	Mimus gilvus	Cenzontle
Aves	Fregatidae	Fregata magnificens	Albatro
Aves	Picidae	Melanerpes aurifrons	Carpintero
Aves	Columbidae	Columbina tlalpacoti	Tortolita rojiza
Aves	Trochilidae	Amazilia rutila	Colibrí canela
Reptiles	Teiidae	Aspidoscelis maslini	Lagartija playera
Reptiles	Phrynosomatidae	Sceloporus chrysostictus	Iguana espinosa
Mamíferos	Procyonidae	Procyon lotor	Mapache
Mamíferos	Canidae	Urocyon cinereoargenteus	Zorrito gris
Crustáceos	Ocypodidae	Ocypode quadrata	Cangrejo de arena

No se tuvieron registros de anfibios y no se portan especies bajo alguna categoría de riesgo o enlistada en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

- VI. Que la fracción III del artículo 12 del **REIA**, señala la obligación de la **promovente** de realizar la vinculación del **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, y en su caso, con la regulación sobre uso del suelo, y considerando que el proyecto se ubica en el Lote 004, Manzana 002, Supermanzana 001, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo y conforme a la información proporcionada en la **MIA-P** e **Información Adicional**, éste se encuentra regulado por los siguientes instrumentos normativos:

INSTRUMENTO NORMATIVO	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio Programa.	Diario Oficial de la Federación	24 noviembre 2012
Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	09 de abril de 2008
Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península de Chacmochochuc en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	27 de diciembre de 2007
Fe de erratas del periódico oficial de fecha 27 de diciembre de 2007, número 91 extraordinario, Tomo III, Séptima Época, de la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo del 10 de diciembre del 2007, mediante la cual se autoriza y aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmochochuc en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo y su Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmochochuc en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	24 de enero de 2008

- VII. Que de conformidad con lo establecido en el **artículo 35**, segundo párrafo de la **LGEEPA**, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el **artículo 28** de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, la **Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, los programas de desarrollo urbano, así como las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas**, durante el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, esta Delegación Federal realizó el análisis de la congruencia del **proyecto** con las disposiciones de los instrumentos de política ambiental aplicables al mismo, los cuales se refieren a continuación:



Handwritten signature and initials.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

A. PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO MARINO Y REGIONAL DEL GOLFO DE MÉXICO Y MAR CARIBE

Conforme al Acuerdo por el que se expide la parte marina del **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de México y Mar Caribe (POEMyRGMyc)** y se da a conocer la parte regional del propio programa publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, el proyecto se encuentra dentro la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 135, la cual es de tipo Regional denominada "Isla Blanca", de acuerdo con la siguiente imagen:

Unidad de Gestión Ambiental #:135

Tipo de UGA	Regional	Mapa
Nombre:	Isla Blanca	
Municipio:	Isla Mujeres	
Estado:	Quintana Roo	
Población:	362 Habitantes	
Superficie:	2,177.681 Ha.	
Subregión:	Aplicar criterios de Zona Costera Inmediata Mar Caribe	
Islas:		
Puerto Turístico		
Puerto Comercial		
Puerto Pesquero		
Nota:		

De conformidad con lo anterior, se tiene que el Acuerdo por el que se expide la parte marina del programa de ordenamiento, sólo da a conocer la parte regional de dicho Programa, siendo el Gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del área regional, quien expida mediante sus órganos de difusión oficial, la parte regional del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe. En virtud de lo cual, no se presenta el análisis de la UGA 135 aplicable al proyecto, al corresponder a una Unidad de Gestión Ambiental tipo Regional.

B. PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES

El sitio donde se llevará a cabo el **proyecto**, se encuentra regulado por el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 09 de Abril de 2008; ubicándose el proyecto en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 9** denominada "Península Chacmuhuch" sector 2 denominado Punta Sam con una política de Aprovechamiento Sustentable asociada a centros de población legalmente constituidos, por lo que queda sujeta a Plan Parcial de Desarrollo Urbano conforme lo señalado en el Cuadro 3. Porcentajes de aprovechamiento propuestos por Unidad de Gestión Ambiental del **POEL IM**. De

Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,
Tel.: (01983) 8350201 www.gob.mx/sema/nat.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

acuerdo a lo anterior esta Delegación Federal procedió a evaluar el proyecto conforme la siguiente ficha técnica:

Unidad de Gestión Ambiental 9. Península Chacmuhuch					
Política	Recursos Y Procesos Prioritarios	Usos Predominantes	Usos Compatibles	Usos Condicionados	Usos Incompatibles
Aprovechamiento Sustentable	Playa Paisaje Agua Dunas Manglar	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la Península de Chacmuhuch	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la Península de Chacmuhuch	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la Península de Chacmuhuch	Aquéllos que se contrapongan a los usos establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la Península de Chacmuhuch o bien los que causen deterioro a los recursos y procesos prioritarios.
Lineamientos					
- Proteger los ecosistemas de manglar - Las áreas de conservación con vegetación de duna costera están integradas a los desarrollos turísticos y residenciales. - Se mantiene el acceso y la calidad sanitaria actual de las playas. - Se mantiene la calidad actual del agua en los cuerpos de agua colindantes. - No existe contaminación por residuos sólidos. - En el sector de la angostura sólo se permite la construcción de vialidades que no interrumpan el flujo hidrológico entre el mar la laguna					
Estrategias					
- No se presentan pérdidas en la cobertura de manglar - Las modificaciones a la vegetación de dunas costeras en cada predio serán conforme a los coeficientes de ocupación del suelo y un máximo de 10% para jardines conforme a los programas de desarrollo urbano vigentes en el municipio. - No se rebasan los límites máximos permisibles de contaminantes en los cuerpos de agua, de acuerdo a lo establecido en las normas oficiales mexicanas aplicables. - En los sectores San Augusto-El Meco-Santa Fátima-Francisco Javier existen 9 m² de área verde por habitante. - El sistema de drenaje da cobertura a la totalidad de los fraccionamientos residenciales en los sectores San Augusto-El Meco-Santa Fátima-Francisco Javier. - Los residuos líquidos son canalizados a plantas de tratamiento con la capacidad suficiente para su procesamiento. - Los desarrollos turísticos cuentan con sistemas de tratamiento con la capacidad suficiente para su procesamiento. - No hay tiraderos a cielo abierto. - La totalidad de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial generados por los desarrollos turísticos están sujetos a un programa de manejo integral.					
Tabla de criterios ecológicos					
Además de los Criterios Generales, los Criterios de Regulación Ecológica asignados al sector 2 "Límite municipal- Punta Sam" del PDDU son los siguientes:					
Playas y Paisaje		Agua		Dunas y manglar	
1,2,3,4, 6, 12, 13, 14, 15, 16		17,18,19,21,22,23,24,25		26,27,28,29,31,32	

Al respecto esta Unidad Administrativa solicitó información adicional a través del oficio 04/SGA/2706/18 de fecha 20 de diciembre de 2018. Al respecto el promovente aclaró la ubicación del proyecto en el Municipio de Isla Mujeres, toda vez que en la MIA-P había vinculado con el POEL del Municipio de Benito Juárez, por lo que mediante respuesta a la Información Adicional anexó la vinculación con los criterios ecológicos de aplicación general y criterios de regulación ecológica del Programa de



[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, derivado de lo cual se resalta lo siguiente análisis:

CRITERIOS GENERALES

Que de acuerdo con las características, dimensiones y alcances del proyecto, esta Delegación Federal advierte que no se verterán hidrocarburos y productos químicos no biodegradables al suelo, cuerpos de agua o el mar (CG-03), no se prevé el uso de agroquímicos (CG-05), no se prevé la construcción de fosas sépticas (CG-07), el proyecto no implica la construcción de obras e infraestructura para drenaje pluvial (CG-08), no implica la construcción de vialidades (CG-12), no consiste en el cambio de uso de suelo en terreno forestal (CG-14), no hay presencia de especies de flora exóticas (CG-16), no tiene especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010 (CG-20), no se prevé la construcción de nuevos caminos (CG-23), el proyecto no se localiza en UGA's con política de Preservación o Protección (CG-27), no se prevé el traspaso o transferencia de superficies de aprovechamiento de una UGA a otra (CG-30), los usos condicionados son los que determine el programa de desarrollo urbano correspondiente (CG-33), en el predio no se desarrollan vestigios arqueológicos (CG-34), no se requiere de campamentos de construcción (CG-35), no existen contraposición en superficies de aprovechamiento (CG-36, CG-37), no se desarrollan ecosistemas de manglar (CG-38), no se prevé el establecimiento de asentamientos humanos o de nuevos centros de población (CG-39, CG-40), por lo que a continuación se presenta el análisis con los criterios generales vinculantes al proyecto:

Clave	Criterios Generales	Vinculación del Promoviente en la Información Adicional
CG-01	Para la recarga de los acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas o morales quedan obligadas a proporcionar un porcentaje del terreno a construir, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre será permeable, con los siguientes porcentajes: a) En predios con área menor a 100 metros cuadrados se destinará como mínimo 10 % de la superficie total del predio, b) En predios de 101 hasta 500 metros cuadrados, se destinará como mínimo 20 % de la superficie total del predio, c) En los lotes de 501 a 3,000 metros cuadrados, se destinará como mínimo 30 % de la superficie total del predio, y d) En los lotes de 3,001 metros cuadrados en adelante se destinará como mínimo 40% de la superficie total del predio.	<i>El proyecto con superficie de 628.75 m², deberá mantener una superficie del 30% como área verde. Donde la superficie de ocupación del proyecto se contempla en 852.73 m² (59.55%), manteniendo el 40.44% sin infraestructura y donde se conformarán las áreas verdes.</i>

ANÁLISIS: De conformidad con la Información Adicional, el proyecto cuenta con una superficie de 628.75 m², en virtud de lo cual le resulta aplicable el inciso c) del criterio, debiendo mantener como mínimo el 30% de su predio como áreas verdes. De acuerdo con lo manifestado por el **promoviente** en la Información Adicional, señaló un área permeable de 86.65 m² y áreas verdes en 110.53 m², lo que suma 197.18 m², que corresponde a 31.36 % del predio, en virtud de esto, se cumple el criterio citado, toda vez que se deja una superficie permeable de 31.36%, siendo que se requiere el mínimo de 30%.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente en la Información Adicional
-------	-----------	---

Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.gob.mx/semarnat.

Página 12 de 41



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente en la Información Adicional
CG-02	Se debe favorecer la captación del agua de lluvia como fuente alterna para el consumo humano y actividades domésticas.	<i>El proyecto contempla la implementación de declives para captar el agua y descargas pluviales hacia las áreas verdes con la finalidad de que estas sirvan para riego.</i>

ANÁLISIS: De acuerdo con la información contenida en la **MIA-P**, se tiene que se cumple el criterio, debido a que se implementará un sistema de canaletas de PVC en el edificio, el cual permitirá el direccionamiento hacia las áreas jardinadas. Se atiende lo dispuesto por el criterio.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente en la Información Adicional
CG-04	Se promoverá la reutilización de las aguas residuales previo cumplimiento de las disposiciones legales vigente en materia de calidad de aguas.	<i>El proyecto implementará una planta de tratamiento de aguas residuales, una vez se verifique el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de aguas, se promoverá su reutilización.</i>
CG-09	En todas las obras y/o actividades se debe separar la canalización del drenaje pluvial del drenaje sanitario.	<i>El proyecto mantendrá separadas la canalización de las aguas pluviales y las residuales en todo momento, dirigiendo las pluviales a áreas verdes para su riego, mientras que las residuales conducirán al sistema de tratamiento.</i>

ANÁLISIS: De conformidad con la información presentada en **Información Adicional**, se tiene a bien puntualizar lo siguiente:

- El promovente manifestó que el agua tratada se dispondrá hacia un pozo de absorción, por lo que no se prevé su reutilización.
- El drenaje pluvial y sanitario estará separado, dado que las aguas pluviales se canalizarán hacia las áreas verdes, mientras que las aguas residuales se canalizarán hacia la planta de tratamiento.

Dado lo anterior, se advierte que el proyecto no contraviene los criterios en comento.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente en la Información Adicional
CG-06	Las aguas residuales (negras, azules, grises, jabonosas), no deben canalizarse a pozos de absorción de agua pluvial. Deberá disponerse a través del sistema de drenaje municipal o bien a través de algún sistema de tratamiento de aguas residuales cumplimiento en todo momento con la normatividad aplicable.	<i>Todas las aguas residuales de las instalaciones canalizarán a la planta de tratamiento de aguas residuales previo a su descarga. Se contempla la implementación de sistema es especializado para el tratamiento de aguas residuales de alto contenidos de carga biológica y grasas como las domésticas. El sistema tiene capacidad de brindar servicio a multifamiliares o pequeñas poblaciones como se describe en el capítulo 2 de la presente MIA-P.</i>

ANÁLISIS: Que de acuerdo con lo manifestado en la **MIA-P**, se advierte que el **proyecto** contempla de manera separa la red sanitaria y la red pluvial, la cual se canalizará hacia las áreas verdes y permeables. En relación a las aguas residuales, si bien el **promovente** manifestó que se contará con un "sistema de tratamiento de aguas residuales prefabricado de alta eficiencia, no obstante no especificó cual sería la disposición final, por lo que mediante Información Adicional el promovente manifestó que el agua tratada "será conducida al registro de control para verificar su calidad y apego con la NOM-001-SEMARNAT-1996, previo a su descarga a un pozo de absorción que filtrará el agua de manera gradual", no obstante, no presentó información sobre la ubicación y características del pozo de absorción,



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

señalando los parámetros técnicos para determinar la profundidad y el volumen de la descarga en el sitio del proyecto.

Dado lo anterior, se advierte que no es posible garantizar el cumplimiento del criterio **CG-06**, toda vez que dicho criterio señala que las aguas residuales deberán disponerse a través del sistema de drenaje municipal o bien a través de algún sistema de tratamiento de aguas residuales cumplimiento en todo momento con la normatividad aplicable, lo cual no se garantiza dado el **promoviente** no presentó la información respecto a la ubicación, características y profundidad del pozo de absorción en el que se pretende descargar las aguas tratadas.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente en la Información Adicional
CG-10	Los usos autorizados deben incluir acciones para el ahorro del recurso agua, así como medidas de prevención de contaminación del manto freático	El proyecto contará con sistemas ahorradores de aguas como grifería y sanitarios ahorradores, además de contar con un sistema exclusivo para el tratamiento de las aguas residuales, cuya calidad de agua de descarga será evaluada para su reutilización en riego. Se emplearán medidas preventivas para evitar la contaminación del manto freático mediante el tratamiento previo de las aguas residuales.

ANÁLISIS: Que de acuerdo con lo manifestado en la **MIA-P**, el promoviente manifestó las siguientes medidas:

- *Queda prohibido introducir objetos extraños, así como depositar cualquier tipo de residuo en los cuerpos de agua (subterránea o marina), que colinden al área del proyecto o se encuentre cercano a este.*
- *Se instalará 1 letrina por cada 15 trabajadores laborando en el sitio del proyecto con la finalidad de evitar que los trabajadores realicen sus necesidades fisiológicas al aire libre.*

Dado lo anterior y aunado a los sistemas ahorradores de agua que contempla el promoviente, se tiene que el proyecto se ajusta al presente criterio.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente en la Información Adicional
CG-11	Durante todas las etapas de las actividades autorizadas, se deberán contar con un programa integral del manejo de desechos sólidos y líquidos (minimización, separación, recolección y disposición final), que incluya medidas preventivas para el manejo y disposición adecuados de grasas, aceites e hidrocarburos. Dicho programa deberá ser previamente aprobado por la autoridad competente.	El proyecto implementará el programa de manejo de residuos autorizado ante la autoridad competente para realizar las actividades contempladas en todas las etapas del proyecto.

ANÁLISIS: De conformidad con la información presentada en la **MIA-P** e **Información Adicional**, se advierte que el **promoviente** no presentó el **Programa integral del manejo de desechos sólidos y líquidos** que establece el criterio CG-11, por lo que no cumple con lo señalado en dicho criterio.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente en la Información Adicional
CG-13	En el desarrollo de los usos de suelo y actividades permitidas, deberán plantearse como primera opción de aprovechamiento aquellos sitios que ya están abandonados por ejemplo potreros, bancos de materiales para la construcción, así como las	El sitio del proyecto mantendrá áreas verdes donde permanecerá y fomentará el desarrollo de vegetación nativa, así como la permanencia de la fauna silvestre, contribuyendo de esta manera a la permanencia de la biodiversidad actual del



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente en la Información Adicional
	áreas desmontadas o con vegetación secundaria u otras afectadas, salvo disposición legal en contrario.	sitio.

ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada en el Capítulo IV de la **MIA-P**, se tiene que "la vegetación del sitio consta de vegetación de matorral costero altamente perturbada o en mal estado de conservación... lo que se refleja en una vegetación secundaria y áreas con escasa cobertura vegetal".

Dado lo anterior, se advierte que dichas zonas serán empleadas para el desplante del **proyecto**, cuyas áreas verdes ocuparán 110 m². Estas acciones son congruentes y atienden lo dispuesto por el criterio CG-13.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente en la Información Adicional
CG-15	De acuerdo a lo estipulado en el Art. 28 de la LGEEPA y en su reglamento en Materia de Impacto Ambiental, se deben realizar los estudios ambientales a juicio de la autoridad evaluadora, se necesitan para identificar y valorar los impactos potenciales de las obras y actividades sobre los recursos naturales prioritarios y/o las poblaciones o comunidades de flora y fauna, a fin de determinar las medidas de prevención, mitigación y/o compensación y en consecuencia dictaminar su viabilidad, poniendo especial énfasis en las etapas de operación y mantenimiento.	El presente estudio en su capítulo IV, presenta las caracterizaciones pertinentes del sistema ambiental en sus componentes bióticos, para eventualmente en el evaluar y determinar de manera adecuada su estado actual y poder establecer las medidas pertinentes para prevenir y mitigar los impactos en su capítulo V.

ANÁLISIS: Que en cumplimiento y atención a lo dispuesto en el presente criterio, el **promoviente** presentó para su evaluación la **MIA-P** del proyecto.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente en la Información Adicional
CG-17	En la superficie del predio autorizada para su aprovechamiento, en forma previa al desmonte y/o la nivelación del terreno, debe realizarse un programa de rescate selectivo de flora y recolecta de material de propagación, a fin de aprovechar el material vegetal que sea susceptible para obras de reforestación y/o jardinería.	El proyecto ejecutará actividades de rescate de flora y fauna sobre la superficie del proyecto previo al paso de la maquinaria y el inicio de construcción. Asimismo, durante las actividades de implementación de las instalaciones, se verificará que la vegetación aledaña no sea dañada y la fauna que deambule por el sitio no sea afectada.

ANÁLISIS: Que en cumplimiento del presente criterio, el **promoviente** anexó el **Programa de Rescate y Reubicación de Flora** en el cual se advierte que se prevé llevar a cabo acciones de rescate de flora de aquellos ejemplares que sean susceptibles de ser rescatados y reubicados, toda vez que de acuerdo con la información contenida en el Capítulo IV de la **MIA-P**, se advierte que el predio presenta afectaciones antiguas, por lo que en su interior se desarrolla principalmente vegetación secundaria.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente en la Información Adicional
CG-18	Las actividades recreativas que se desarrollen en zonas de anidación y reproducción de la fauna	El sitio por sus características no representa un sitio de anidación o reproducción de poblaciones



[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente en la Información Adicional
	silvestre con estatus de protección señalada en la normatividad federal aplicable, requieren de un programa cuyo objetivo sea el de preservar estos sitios.	<i>silvestres. Sin embargo (sic) el predio colinda con la playa, la cual se considera sitio probable de anidación de tortugas marinas. Para su cuidado el promovente elaborará y ejecutará acciones en apego al presente ordenamiento y la NOM-162-SEMARNAT-2012, que establece los mecanismos de protección, recuperación y manejo de las tortugas marinas en su habitat de anidación. Entre las acciones propuestas se señalan:</i> <i>En caso de detectarse el arribo de tortugas a la playa, se dará aviso a las autoridades competentes, campos tortugueros legalmente establecidos en la zona o directamente a la PROFEPA.</i> <i>Los propietarios serán responsables de retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidaderas y a sus crías.</i> <i>Se retirará, reorientar o modificará cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortugas marinas.</i> <i>Las instalaciones mantendrán luces externas según se establece en la NOM-162-SEMARNAT-2012:</i> <i>a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.</i> <i>b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.</i> <i>c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.</i> <i>Se evitará el tránsito vehicular o animal, que pueda perturbar o lastimar a las tortugas, nidadas y crías.</i> <i>Quedará prohibido:</i> <i>Perturbar o agarrar a las tortugas en su recorrido por las playas. No extraer lo huevos</i> <i>No Realizará la remoción de la vegetación nativa o la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.</i>
CG-29	Del mes de mayo al mes de septiembre, los propietarios de predios colindantes con playas arenosas y los concesionarios de la zona federal marítimo terrestre en playas arenosas, a fin de proteger las poblaciones de tortugas marinas deberán: a. Asesorarse y coordinarse con la autoridad competente para la protección de los sitios de anidación de la tortuga marina. b. Evitar la iluminación directa al mar y	<i>Durante los meses de mayo a septiembre lo propietarios cumplirán con el siguiente criterio cabalmente con la finalidad de proteger a las poblaciones de tortugas marinas, así como cumplir lo establecido en el criterio CG-19.</i>





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

Clave	Criterios	Vinculación del Promovente en la Información Adicional
	zona de playa. La iluminación deberá ser color ámbar, de baja intensidad y estar cubierta por difusor. c. La limpieza de playas únicamente podrá realizarse en forma de manual utilizando rastrillos con penetración máxima de 5 centímetros de profundidad en la zona de anidación. d. Retirar del área de playa, las 18:00 a las 6 horas del día siguiente, todos los bienes móviles que puedan constituir un obstáculo para el arribo de la tortuga. e. Abstenerse de encender fogatas en el área de playa.	

ANÁLISIS: Que derivado de la información presentada en la **MIA-P** e **Información Adicional**, se tiene que el proyecto no realizará actividades recreativas en la zona de playa, no obstante, toda vez que el predio del proyecto se localiza colindante a la playa, el promovente realizará medidas en apego a la preservación de las tortugas y su posible anidación en la playa, por lo que se advierte que el **proyecto** no se contrapone a lo establecido en los criterios en comento.

Clave	Criterios	Vinculación del Promovente en la Información Adicional
CG-19	Previo al desarrollo de cualquier obra o actividad se deberá ejecutar un Programa de rescate y reubicación selectiva de fauna, poniendo especial atención a las especies protegidas y las de lento desplazamiento.	<i>El proyecto establecerá un programa de rescate y cuidado de la fauna silvestre que se encuentre en el sitio del proyecto que pudiese verse afectada por las actividades a ser ejecutadas por el proyecto principalmente aquellas de lento desplazamiento</i>

ANÁLISIS: Que en relación con los criterios antes citados, el **promovente** presentó anexo a la MIA-P el Programa de Rescate de Fauna Silvestre, con lo cual se atiende y da cumplimiento a lo indicado por el criterio CG-19.

Clave	Criterios	Vinculación del Promovente
CG-21	En el tratamiento de plagas y enfermedades deben manejarse productos que afecten específicamente la plaga o enfermedad que se desea controlar, que sean preferentemente orgánicos o los estrictamente los autorizados por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST).	<i>No se contempla el uso de plaguicidas. En caso de que el proyecto requiera de control de plagas o enfermedades, se utilizarán productos orgánicos o los autorizados CICOPLAFEST.</i>
CG-22	El uso de agroquímicos y la disposición final de sus envases deberá seguir las indicaciones de la ficha técnica del producto en cuanto a dosis y frecuencia de aplicación, así como lo que establezca la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST).	<i>No se requiere la aplicación de agroquímicos en el sitio del proyecto. En caso de ser requeridos, estos serán CICOPLAFEST.</i>

ANÁLISIS: Que de acuerdo con la información contenida en la **MIA-P** e **Información Adicional**, se tiene que en las áreas verdes, se emplearán especies nativas y de la región para mitigar plagas y





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19

03831

enfermedades. Respecto al uso de agroquímicos y plaguicidas, el promovente señaló que en caso de contemplar su uso, serán los autorizados por la CICOPLAFEST), por lo que se atiende lo indicado por los criterios CG-21 y CG-22.

Clave	Criterios	Vinculación del Promovente
CG-24	Solo se permite la utilización de materiales vegetales de especies citadas en la NOM-059-SEMARNAT-2001, cuando sean obtenidas a través de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento sustentable de la vida silvestre (UMA's) u otro esquema regulado por la autoridad competente.	No se contempla el uso de materiales de especies enlistadas en la NOM-059- SEMARNAT-2010. En su caso estas provendrán de UMAS legalmente establecidas.

ANÁLISIS: Que de acuerdo con lo manifestado, se tiene que en las áreas verdes, se emplearán especies nativa, asimismo se advierte que en caso de emplearse ejemplares listados en la NOM-059-SEMARNAT-2010, serán a través de una Unidad de manejo Ambiental, de conformidad con lo indicado por el criterio, por lo que se atiende y da cumplimiento a lo indicado.

Clave	Criterios	Vinculación del Promovente
CG-25	Toda la información ambiental generada por las actividades autorizadas en sus diferentes etapas, incluyendo las que se realicen dentro de los límites de las Áreas Naturales Protegidas, deberá ser incorporada a la bitácora ambiental, con la frecuencia y organización que establezca el Comité de Seguimiento del POEL.	Como parte del presente proyecto, se elaborarán las bitácoras ambientales correspondientes, mismas que estarán a disposición de la autoridad.

ANÁLISIS: Que de acuerdo con lo manifestado, la información ambiental generada por el **proyecto** se encuentra a disposición de la autoridad que lo requiera, de conformidad con lo indicado por el criterio, por lo que se atiende y da cumplimiento a lo indicado.

Clave	Criterios	Vinculación del Promovente
CG-26	La fauna silvestre capturada y/o rescatada en la superficie de aprovechamiento autorizada podrán ser liberada en las Unidades de Gestión Ambiental con política ambiental de Preservación y Protección, en ecosistemas semejantes a los de su hábitat natural, siempre y cuando no presenten daños severos de salud y no hayan permanecido en cautiverio prolongado. Para lo anterior se deberá contar con la aprobación de la autoridad ambiental competente.	Las actividades de rescate de fauna reubicaran a los individuos en sitios seguros cercanos o en su caso en unidades de gestión ambiental con política de preservación y protección.

ANÁLISIS: De conformidad con el Programa de Rescate de Fauna Silvestre, el promovente manifestó lo siguiente:

"Se propone que los individuos capturados sean rápidamente reubicados o trasladados a áreas cercanas al área de afectación en donde estén fuera de peligro por las actividades constructivas del proyecto. La liberación de los ejemplares será el mismo día o como máximo al día siguiente de su captura, esto con la finalidad de evitar estresarlos demasiado... Los individuos capturados podrán ser liberados a 1.5-2 Km de distancia perpendicular mínima respecto al sitio de captura".

En virtud de lo anterior, se advierte que el proyecto se ajusta a lo señalado en el criterio CG-26.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19

03831

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
CG-28	Con la finalidad de que la fauna silvestre se desplace libremente, no deben establecerse barreras físicas u obstáculos que impidan el paso entre las áreas naturales de predios colindantes.	El sitio del proyecto no contempla la implementación de un muro perimetral que obstaculice el libre paso de la fauna. A los costados del proyecto se mantendrán áreas verdes que fomenten su presencia y flujo en los límites del predio. Se señala que actualmente existen bardas perimetrales por parte de los predios vecinos

ANÁLISIS: Que de acuerdo con la información contenida en la **MIA-P e Información Adicional**, así como los planos presentados, se tiene que el proyecto si prevé un muro perimetral en el predio, no obstante, al ubicarse el predio en una zona urbanizada, no se desarrollan de forma colindante, áreas naturales que presenten una conectividad en la que se pudieran advertir el tránsito de fauna silvestre, por lo que no contraviene lo señalado en el presente criterio.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
CG-31	El uso de material pétreo, sascab, caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera, materiales vegetales y/o arena, deberá provenir de fuentes y/o bancos de material autorizados por la autoridad competente conforme a la legislación vigente en la materia correspondiente.	Todo material pétreo y sus derivados, provendrá de bancos de legalmente establecidos. Por otra parte, los residuos sólidos se dispondrán donde la autoridad así lo determine.
CG-32	La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse de acuerdo con la normatividad aplicable y en los sitios y condiciones que determine la autoridad responsable.	

ANÁLISIS: De acuerdo con el promoviente, todo material para la construcción del proyecto será adquirido mediante bancos de material autorizados por la autoridad competente. En virtud de lo anterior, se atiende y da cumplimiento a lo indicado por el criterio CG-31.

La disposición final de los residuos se llevará a cabo por parte de los servicios municipales, por lo que se atiende lo indicado por el criterio.

CRITERIOS ESPECÍFICOS

Tabla.-Criterios Ecológicos aplicables a la U9, Sector 2 "Limite municipal-Punta Sam".

Playas y Paisaje	Agua	Dunas y Manglar
1,2,3,4,6,12,13,14,15,16	17,18,19,21,22,23,24,25	26,27,28,29,31,32

De acuerdo con las características y alcances del proyecto sometido a evaluación, esta Unidad Administrativa advierte que no corresponde al promoviente elaborar e instrumentar los programas de imagen urbana que ubique accesos a la zona federal marítimo terrestre (U9-1), el proyecto no contempla el establecimiento de estructura fija o móvil fuera de las áreas de aprovechamiento del Programa de Desarrollo Urbano (U9-3), no consiste en actividades de la industria cementera (U9-6), ni a la dotación de parques o planeación urbana para áreas verdes (U9-12 y U9-13), no establecerá áreas verdes públicas que formen de centros de población (U9-14 , U9-15 y U9-16), no existe drenaje sanitario municipal (U9-21), no consiste en actividades hoteleras, centro comercial y restaurante que sea un gran generador de residuos sólidos no peligrosos (U9-23), no se contempla pozos para descarga de agua pluvial (U9-25), no se ubica en áreas de protección de flora y fauna (U9-28), por lo que a continuación se presentan los criterios vinculantes con el proyecto:





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19

03831

Clave	Criterios de Regulación Ecológica UGA 9	Vinculación del Promoviente en la Información Adicional
U9-2	Para recuperar el paisaje y compensar la pérdida de vegetación en las áreas de despiante de los diferentes proyectos, además de observar la disposición referente a los Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS) y sus áreas de equipamiento, en las actividades de reforestación se deben usar de manera prioritaria especies nativas acordes a cada ambiente.	<i>El actual proyecto se apega a los coeficientes de Ocupación del Suelo establecidos y sus áreas verdes contarán con especies nativas de distribución de la zona estando acorde con su entorno</i>
ANÁLISIS: De conformidad con el análisis de la información contenida en la Información Adicional presentada por el promoviente , se advierte que el Coeficiente de Ocupación de Suelo del proyecto es de 0.76 (480 m ²), lo cual rebasa el máximo permitido de COS 0.6 señalado para el Sector 2 (AU2-4) PPDU en el cual se localiza el proyecto. Dado lo anterior, si bien el proyecto prevé especies nativas en las áreas verdes, no se ajusta a la disposición del COS, por lo que no se ajusta a lo establecido en el criterio U9-2 .		
U9-4	Las autorizaciones municipales para el uso de suelo en los predios colindantes a la zona federal marítimo terrestre y las concesiones de zona federal marítimo terrestre otorgadas por la Federación, deberán ser congruentes con la conservación de los recursos y procesos naturales prioritarios de la zona.	<i>El proyecto se ubica contiguo a la zona federal por lo que las autoridades evaluarán el presente proyecto para emitir la autorización del proyecto, una vez éstas constaten que el proyecto es congruente con la conservación de los recursos y procesos naturales prioritarios de la zona.</i>
ANÁLISIS: Esta Unidad Administrativa advierte que la presente resolución se emite en materia de impacto ambiental y no exime al promoviente del cumplimiento de las autorizaciones para el uso de suelo de los predios colindantes a la zona federal marítimo terrestre y las concesiones otorgadas por la Federación, por lo que quedan a salvo las acciones que determine la propia Secretaría, así como de otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.		
U9-17	Cuando no existan sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales municipales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, plazas comerciales, clubes y similares deberán instalar sistemas de tratamiento, reciclaje y disposición final de las aguas residuales, para satisfacer las condiciones particulares de descarga que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales mexicanas aplicables.	<i>No aplica. El proyecto no generará aguas residuales municipales, hoteles, fraccionamientos, condominios, plazas comerciales, clubes o similares. Sin embargo, como se mencionó anteriormente, el proyecto contempla la implementación de un sistema de tratamiento para sus aguas residuales que satisfaga las condiciones de descarga establecidas en las normas oficiales mexicanas</i>
U9-18	Cuando no existan sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales municipales, los propietarios oficinas, comercios, casas particulares y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento, para satisfacer las condiciones particulares que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales mexicanas aplicables, de acuerdo con sus volúmenes de descarga.	<i>El proyecto contempla la implementación de un sistema de tratamiento para sus aguas residuales, evitando las descargas de aguas residuales sin tratar, el proyecto contará con un sistema de tratamiento de aguas residuales prefabricado de alta eficiencia (Modular FASTR). Este sistema es especializado para el tratamiento de aguas residuales de alto contenidos de carga biológica y grasas como las domésticas. El sistema tiene capacidad de brindar servicio a multifamiliares o pequeñas poblaciones. El agua tratada, saldrá clara y sin olor para su disposición final, la cual será conducida al registro de control para verificar su calidad y apego con la NOM-001-SEMARNAT-1996, previo a su descarga mediante un pozo de absorción que filtrará el agua de manera gradual.</i>
ANÁLISIS: De conformidad con la información presentada por el promoviente en la MIA-P e Información Adicional , se tiene que prevé un "sistema de tratamiento de aguas residuales prefabricado de alta eficiencia (Modular FAST)", toda vez que en el sitio del proyecto no existe drenaje sanitario, por lo que se ajusta a lo establecido en los		

Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,

Tel.: (01983) 8350201 www.gob.mx/semarnat.

Página 20 de 41



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 03831

Clave	Criterios de Regulación Ecológica UGA-9	Vinculación del Promoviente en la Información Adicional
criterios.		
U9-19	Cuando no exista el servicio de dotación de agua potable, la extracción, conducción y aprovechamiento de la misma deberá cumplir con lo estipulado por la Comisión Nacional del Agua, así como por los supuestos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA) y demás disposiciones aplicables.	<i>En la zona pasa tuberías de agua potable mismas que podrán conectarse al sitio del proyecto para su abastecimiento.</i>
U9-24	En las áreas urbanas deberá darse cumplimiento al Artículo 23 fracción VIII de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente que indica a la letra: El aprovechamiento del agua para usos urbanos, deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.	<i>El proyecto utilizara agua de la red de agua potable y las instalaciones contarán con un sistema de tratamiento de las aguas residuales. Estas instalaciones recibirán mantenimientos durante la operación del proyecto procurando mantener la calidad del agua de descarga. Asimismo, las instalaciones contarán con sistemas ahorradores del consumo de agua procurando su cuidado y reducción en la cantidad de su uso.</i>
ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por el promovente, se tiene que en el sitio del proyecto existe el servicio de agua potable, por lo que no requerirá de la extracción, conducción y aprovechamiento del agua. En virtud de lo anterior, se advierte que los presentes criterios no son vinculables.		
U9-22	Con la finalidad de disminuir el volumen de los residuos sólidos municipales, así como su capacidad de contaminación, la autoridad competente promoverá el uso de los mejores sistemas para su separación, reutilización y reciclaje	<i>Además, los esfuerzos de la autoridad competente para reducir los residuos sólidos, se plantea que al interior de las instalaciones se fomente la separación de los residuos para que se les pueda dar correcto manejo, reúso, reciclaje o disposición final.</i>
U9-26	En los programas de rescate de fauna silvestre que deben elaborarse y ejecutarse con motivo de la eliminación de la cobertura vegetal de un predio, se deberá incluir el sitio de reubicación de los ejemplares dentro de las zonas con políticas y/o usos de suelo de aprovechamiento de flora y fauna, protección, forestal y preservación que se encuentran en el municipio, en congruencia con las necesidades de hábitat de la fauna que se trate.	<i>El proyecto elaborará un programa de rescate de fauna estableciendo los sitios idóneos para su reubicación en congruencia con las necesidades del hábitat del sitio del proyecto. Si bien en el predio no se detectó fauna en la NOM-059- SEMARNAT-2010, se tendrá especial énfasis en la vigilancia de posibles especies de lento desplazamiento como culebras y lagartijas</i>
ANÁLISIS: De conformidad con el Programa de Rescate de Fauna Silvestre, el promovente manifestó lo siguiente: <i>"Se propone que los individuos capturados sean rápidamente reubicados o trasladados a áreas cercanas al área de afectación en donde estén fuera de peligro por las actividades constructivas del proyecto. La liberación de los ejemplares será el mismo día o como máximo al día siguiente de su captura, esto con la finalidad de evitar estresarlos demasiado... Los individuos capturados podrán ser liberados a 1.5-2 Km de distancia perpendicular mínima respecto al sitio de captura".</i> En virtud de lo anterior, se advierte que el proyecto se ajusta a lo señalado en el criterio en comento.		
U9-27	Los residuos vegetales derivados del mantenimiento de áreas verdes deberán triturarse y disponerse en los sitios que indique la autoridad competente.	<i>El proyecto procurara reusar el material proveniente de la limpieza de las áreas de afectación que pueda ser aprovechado, para el enriquecimiento de las áreas verdes, no obstante, el material sobrante será dispuesto donde las autoridades determinen.</i>
ANÁLISIS: El proyecto se ajusta al presente criterio, toda vez que reusará los residuos vegetales para las áreas verdes.		
U9-29	En las plantas de tratamiento de aguas residuales y de desactivación de lodos deberán establecerse franjas de vegetación arbórea de	<i>No se espera que existan emisiones de olores por parte de la planta de tratamiento, sin embargo, el proyecto contempla la implementación de dos franjas de</i>





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19

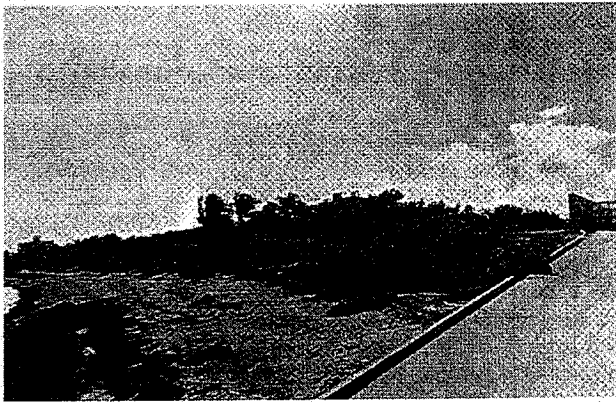
03831

Clave	Criterios de Regulación Ecológica UGA 9	Vinculación del Promovente en la Información Adicional
	al menos 30 m de ancho que presten el servicio de barreras dispersantes de malos olores.	vegetación a los costados del proyecto en colindancia con predios aledaños, que podrán fungir como barreras de vegetación.
ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada en la MIA-P e Información Adicional, el promovente señaló lo siguiente: <i>"El diseño Modular FASTR es un híbrido de las tecnologías de lodos activados, del filtro percolador y del CBR. Las ventajas de cada una de las tecnologías se mantienen, mientras que las desventajas se minimizan. El tanque de aireación es completamente mixto y la alta concentración de bacterias están en íntimo contacto con el agua residual, pero el sistema no es dependiente de un retorno de lodos. Las bacterias son autorregulables, se requiere un mínimo de personal técnico y un efluente de alta calidad es obtenido.</i> <i>1. El agua residual entra al sistema de tratamiento.</i> <i>2. Ocurre en el primer tanque una separación por flotación y sedimentación natural.</i> <i>3. En el primer tanque de sedimentación, para la mayoría de las aplicaciones comerciales, se instala un filtro SaniTEE®.</i> <i>4. Un soplador remoto montado sobre la superficie es la única parte móvil del sistema. Introduce aire oxígeno en el módulo de tratamiento para facilitar una circulación del agua residual a través.</i> <i>5. El sistema FAST® (Tratamiento Lodos Activados Fijos) provee un alto ratio superficie/volumen para mantener el crecimiento excepcional de microorganismos durante el uso ya sea con bajo, medio o alto caudal. Los microorganismos se fijan al medio estacionario y auto regulan su población consistentemente en la zona de aireación para metabolizar el agua residual entrante.</i> <i>6. El agua tratada, clara y sin olor está lista para una disposición final, ya sea estándar o innovadora.</i> Dado lo anterior, se advierte que toda vez que la planta de tratamiento prevista no generará malos olores, no contraviene lo establecido en el criterio.		
U9-31	Con el fin de preservar la duna como un hábitat de especies especialistas (aquellas especies que sólo pueden vivir bajo condiciones alimenticias o ambientales muy concretas) y que contribuyen como elementos de protección costera, la edificación de cualquier infraestructura deberá observar lo estipulado en el apartado de criterios mareométricos del Programa Parcial de la Península Chacmucuch y/o programa de desarrollo urbano vigente, siempre y cuando se ubiquen detrás de la primera duna, comprueben que dicho desplante de infraestructura no afecta la conformación y continuidad de las dunas costeras; que no afecta los procesos de anidación de tortugas marinas y demás especies protegidas y que no se incrementaran los procesos erosivos.	<i>El proyecto se apega a lo establecido en el plan parcial y su programa de desarrollo urbano, ubicándose toda infraestructura fuera de la primera duna y no afectará a las tortugas marinas o promoverá efectos erosivos. En el plano se aprecia como el polígono del proyecto se ubica a aproximadamente 20 metros de la pleamar, así como dentro del predio y colindando a la zona de playa, se cuenta con una superficie de 23 m² sin infraestructura (Ver planos Anexo 2 del presente escrito).</i>
ANÁLISIS: De acuerdo a la información contenida en la MIA-P e Información Adicional, se tiene a bien puntualizar lo siguiente: - El proyecto se ubica en el Sector 2 (clave AU2-4) del PPDU de Chacmochuc, el cual señala que: <i>"La línea de desplante para los edificios será atrás de la primera duna o en caso de que los terrenos con duna no explicita cuyos niveles topográficos en relación a los niveles de las mareas tengan un rango menor de 3.00 mts. o que las pendientes del terreno tengan pendientes menores al 1% por su extrema planicie aplicará también la "norma para el desplante de infraestructura y edificación relativas a los efectos de fuerzas de marea motricidad y vientos en la Península"</i> - De acuerdo al Capítulo IV, así como de los planos presentados, se advierte que el predio del proyecto se ubica posterior (fuera) a la primera duna, la cual está conformada por suelo rocoso y vegetación secundaria de matorral costero, por lo que no le aplica los criterios mareométricos contenidos en la <i>"norma para el desplante de infraestructura y edificación relativas a los efectos de fuerzas de marea motricidad y vientos en la</i>		



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19

03831

Clave	Criterios de Regulación Ecológica UGA 9	Vinculación del Promoviente en la Información Adicional
	Península". Que en la colindancia del límite del predio con la zona federal marítimo terrestre, se prevé un área verde al interior del predio, en una franja de 1.5 a 3 m, con una superficie de 23 m². Dado lo anterior, se advierte que las obras se prevén construir posterior a la primera duna, por lo que no le es aplicable los criterios mareomotrices, así mismo, se contempla una franja de vegetación en el límite interior del predio, por lo que no afectará conformación y continuidad de las dunas costeras, el proceso erosivo, ni el proceso de anidación de tortugas marinas, por lo que se ajusta a lo establecido en el criterio.	El proyecto no cuenta con duna costera dentro de su polígono, sin embargo, de autorizarse el actual proyecto, se podrán implementar mecanismos de recuperación de duna costera en la zona colindante con la zona federal. Algunas acciones podrán ser la recuperación de arenas mediante la plantación de especies propias de duna costera que contribuyan a su fijación. Se hace la observación de que primera duna está conformada a los 15 metros del límite del predio, conformada por una placa de material pétreo sobre la cual se establecen las primaras plantas.  Detalle de la primera duna ubicada por fuera del polígono del predio.
U9-32	Se promoverá la reforestación de la duna costera en todos los predios.	
ANÁLISIS: De acuerdo a lo manifestado por el promovente, no se contraviene lo establecido en el presente criterio, toda vez que prevé acciones para la plantación de especies de duna costera.		

De acuerdo con lo anterior, el proyecto no cumple con el criterio U9-2 y no garantiza el cumplimiento del criterio CG-11 de la Unidad de Gestión Ambiental UGA 09 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 09 de Abril de 2008.

C. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA PENÍNSULA DE CHACMOCHUC EN LA ZONA CONTINENTAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO (PPDU)

Que de acuerdo al **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península de Chacmochuc en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo (PPDU)**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 27 de diciembre de 2007 y Fe de erratas el 24 de enero de 2008, el predio del proyecto se ubica en el Sector 2, denominado Límite Municipal- Punta Sam Clave AU2-4, con un uso predominante Mixto Comercial (MC/S) y conforme la tabla "VIII.1.5.1 TABLA DE PARÁMETROS URBANOS



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

(Tabla-10)" de la Fe de erratas del PDU (P.O.E. 24 ENERO 2008) se asignan las siguientes normas y restricciones de edificación:

	CLAVE	SECTOR numero	USO predominante	VIALIDAD	LOTE MINIMO m2	DENSIDAD Ctos/ha	COS factor	CUS factor	RESTRICCIÓN			ALTURA m	NIVELES #	CRITERIO EDIFICACION
									frontal	lateral	fondo			
Punta Sam	UD-02	2	Mc/S	(AU 2-1, AU 2-3, AU2-4 y AU2-5= CUS=(NDB X 0.6) + (5N X 0.40) + (3N X 0.3)										*Desplante base 3 Niveles 0.6
	AU 2-1	2	Mc/S	Colectora	1500	90	0.6/0.4	4.7	h x .334	h x .167	h x .167	Max 36	11	Torre 0.4-0.30
	AU 2.3	2	Mc/S	Primaria	5000	90	0.6/0.4	4.7	h x .334	h x .167	h x .167	Max 36	11	Torre 0.4-0.30
	AU 2.4	2	Mc/S	Carretera colectiva	3000	90	0.6/0.4	4.7	h x .334	h x .167	h x .167	Max 36	11	Torre 0.4-0.30
	AU 2.5	2	Mc/S	Colectora	3000	90	0.6/0.4	4.7	h x .334	h x .167	h x .167	Max 36	11	Torre 0.4-0.30

De conformidad con el Plano denominado "Zonificación de Uso de Suelos Sector 2 Punta Sam", de clave UD-02 del PPDU, se tiene que el proyecto tiene un uso condicionado habitacional, como se presenta a continuación:

AU2-4			
DOMINANTE	COMPATIBLE		
TURISTICO HOTELERO RESIDENCIAL	Comercial Servicios ecoturismo	central	central regional
CONDICIONADO			
Infr. e Inst. especiales	local-regional		
Habitacional	densidad alta		
INCOMPATIBLE			
Recursos Naturales	Actividades extractivas		
Industria			

Que mediante Información Adicional, el **promoviente** manifestó lo siguiente:

"Se señala que el proyecto se vinculó erróneamente con el PDU de Benito Juárez, toda vez que el predio pertenece al Municipio de Isla Mujeres según se manifiesta en oficio: IM/TM/DCM/11/116/2019 (Anexo 1), en asunto de: Certificación de medidas y colindancias donde mediante levantamientos topográficos identificando al predio con la clave catastral 702001001002004-01000, supermanzana 001, manzana 002, Lote 004-01 en la zona costera del Municipio de Isla Mujeres.

Así mismo, se hace constar mediante el folio: CUSI-ZC/007/2019 (Anexo 3), con asunto de: Constancia de Uso de Suelo Informativo, que el predio en cuestión le aplican los parámetros indicados en el Plan Parcial de Desarrollo urbano de la Península de Chacmuhuch, en la zona continental del Municipio de Isla Mujeres."

Con base en lo anterior, se tiene que el predio se debe apegar a los siguientes parámetros:



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19

03831

		Uso de Suelo: AU2-4	
		Uso de Suelo: AU2-4	
En Clave		AU2-4	Turístico Hotelero Residencial
Densidad máxima		90.00 ctos/ha	5 cuartos
Superficie máxima		3,000.00 m ²	628.75m ²
Coeficiente de ocupación del Suelo (COS)		0.40/0.60	251.50 m ² /377.25 m ²
Coeficiente de utilización del Suelo (CUS)		4.70	2,955.13 m ²
Altura máxima	Metros	36m	
	Niveles	11	
Restricciones	Frontal o vía pública	H x 0.334 m	12.02 m
	Lateral	H x 0.167 m	6.01 m
	Fondo	H x 0.167 m	6.01 m
- Normativa de Espacios de Estacionamiento según: VIII.1.5.2.- criterios para cajones mínimos de estacionamiento según clasificación de uso de suelo. - Estacionamientos por lote geometría base.			
Clasificación		Cajones	
MCS		2 por cada 4 camas y 2 por cada consultorio	
Compatibilidad			
Turístico Hotelero Residencial		Comercial	Central
		Servicios ecoturismo	Central Regional
Condicionado			
Inf. E inst. Especiales		Local regional	
Habitacional		Densidad alta	
Incompatible			
Recursos naturales		Actividades extractivas	
Industria			

El proyecto pretende construir 2 viviendas unifamiliares en un polígono de 628.75 m² considerándose como un uso habitacional de alta densidad el cual se encuentra condicionado de la siguiente manera:

Uso de Suelo	
Predio	Sm: 001, mza: 002, Lote: 004, Sublote: 01
Superficie	628.75 m ²
Densidad máxima	4 viviendas
Coeficiente de ocupación del Suelo (COS)	435.21 m ²
Coeficiente de utilización del Suelo (CUS)	1,561.554 m ²
Altura máxima	21.20m
Estacionamiento (PB) + Área comercial (PN) + 4 viviendas	

Con base en lo anterior, el uso de suelo a implementar es compatible de uso condicionado, la densidad máxima consta de 4 viviendas a lo cual el proyecto implementará únicamente 2. Según los planos adjuntos a la MIA-P, el proyecto cumple con los requisitos de altura máxima en cuanto a los metros y los niveles.

Finalmente se destaca que el proyecto se apega a los parámetros de Coeficiente de Ocupación del Suelo (296352 m²) y Coeficiente de Utilización del Suelo (1,549.74 m²), aplicables al polígono del proyecto, para lo cual se anexan los planos actualizados en el Anexo 5.

Análisis de esta Unidad Administrativa:

De acuerdo a la información presentada en la MIA-P e Información Adicional, así como los planos anexos a esta, se advierte lo siguiente:



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

Parámetros Urbanos para el Sector 2, clave Au 2-4

Lote mínimo:

Concepto	PPDU	Promovente
Lote mínimo	3,000 m ²	628.75 m ²

Análisis: El **promovente** manifestó en la **MIA-P**, que la superficie del predio del **proyecto** era de 594.31 m², no obstante, mediante información adicional, el **promovente** rectificó dicha superficie, manifestando que el predio posee una superficie de **628.75 m²**, por lo que se advierte que el proyecto no cumple con el parámetro de lote mínimo de 3,000 m² señalado para el sector 2, clave AU 2-4.

Densidad:

Concepto	PPDU	Promovente
Densidad	90 ctos/ha	2 departamentos

Análisis: El predio tiene una superficie total de 628.75 m²; por lo que la densidad máxima permitida corresponde a 5.6 cuartos, los cuales son equivalentes a 2.26 departamentos, conforme la TABLA DE CONVERTIBILIDAD 10-BIS del PPDU, que indica la siguiente equivalencia:

Departamento, estudio (Loft o llave hotelera: 2.5 cuartos de hotel.

En virtud de lo anterior, se advierte que el **proyecto** se ajusta a la densidad permitida, toda vez que prevé 2 departamentos de dos niveles cada una.

Coefficiente de Ocupación de Suelo:

Concepto	PPDU	Promovente
COS	0.6 / 0.4	296.3 m ²

Análisis: El Coeficiente de Ocupación del **Suelo (COS)** queda definido en el PPDU como: "*El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie desplantable del mismo; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos*". De acuerdo a lo cual, siendo que el predio tiene una superficie total de 628.75 m², la máxima superficie desplantable en el mismo corresponde a 377.25 m².

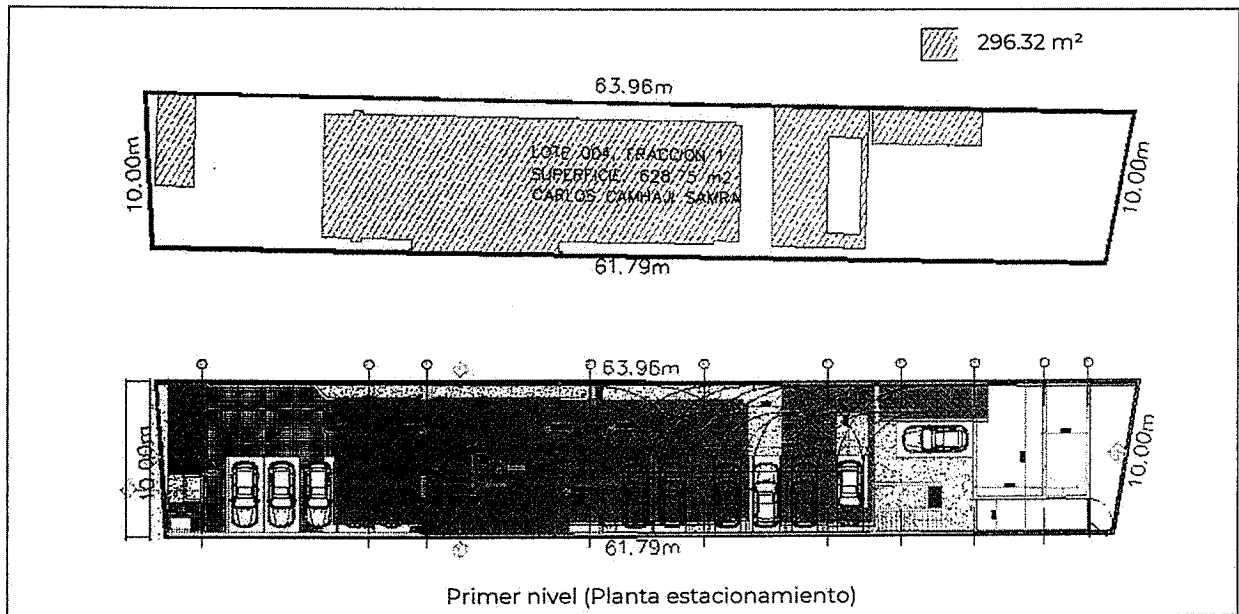
De conformidad con la información presentada por el **promovente** mediante Información Adicional, se tiene a bien puntualizar lo siguiente:

- De acuerdo al plano denominado Topográfico de clave **T-01** presentó un cuadro de construcción de áreas en una superficie total de 296.32 m², no obstante, derivado de la sobreposición de dichas coordenadas sobre el desplante de las obras en el primer nivel del proyecto (tomado del plano denominado *Plantas Arquitectónicas Planta Baja y Primer Nivel, clave A-101*), se advierte que no son coincidentes, toda vez que las obras situadas en el primer nivel denominado como Planta estacionamiento (el cual se construirá a nivel del suelo) ocupan una superficie mayor a 296.32 m².





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**



- De acuerdo a la información presentada en la **MIA-P** y los planos de la **Información Adicional** se tiene que la superficie del primer nivel, denominada como "**Planta estacionamiento**" tiene una superficie techada de 448 m².

Dado lo anterior, esta Unidad Administrativa advierte que el desplante del **proyecto** no cumple con el límite máximo de **COS**, toda vez que el proyecto prevé un desplante de **448 m²** (COS=0.71) de obras en el primer nivel, superficie que rebasa lo establecido en el PPDU con COS de 0.6, correspondiente a 377.25 m² del predio.

Coefficiente de Utilización del Suelo:

Concepto	PPDU	Promovente
CUS	4.70	1,549.74 m ²

Análisis: El Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**) queda definido en el **PPDU** como: "el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótano". Dado lo anterior y considerando que la superficie total del predio es de 628.75 m², la máxima superficie que se puede construir corresponde a 2,955.13 m² (4.70).

Al respecto, se tiene que derivado de la **Información Adicional** presentada por el **promoviente**, el **proyecto** prevé un CUS del 2.46, correspondiente a **1,549.74 m²**, no obstante, de conformidad con la sumatoria de las superficies de construcción reportadas en los planos anexos, se advierte que las obras techadas corresponden a un total de **1,608.25 m²** y no de 1,549.74 m².

MIA-P		Planos de la Información Adicional	Análisis de esta Delegación.
Niveles	M ² techados	M ² techados	
Planta estacionamiento	448	447.99	



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

Planta Baja	282.10	282.18	
Nivel 1	221.3	220.98	
Nivel 2	221.3	220.98	
Nivel 3	221.3	220.98	
Nivel 4	215.35	215.14	
CUS	1,609.38 m ²	1,549.74 m ²	Valor correcto de la sumatoria de construcción en los 6 niveles es de 1,608.25 m ²

En virtud de lo anterior, se tiene que el CUS del **proyecto** es de 2.46, que corresponde a **1,608.25 m²**, lo cual cumple con el límite de 4.7 (2,955.13 m²) para el **proyecto**, por lo que se ajusta al parámetro de CUS del PPDU.

Concepto	PPDU	Promovente
Altura	11 niveles 36 metros	6 niveles 21.20 m

Análisis: De acuerdo a lo señalado por el **promovente** y conforme el plano denominado "Fachadas y Cortes" de clave A-301, el proyecto tiene una altura total de **21.20 m** y 6 niveles, por lo que se ajusta al límite máximo permitido de altura.

Restricciones:

Concepto	PPDU	Promovente (plano clave A-101)
Restricción frontal ²	h x .334	10.5 m
Restricción lateral ³	h x .167	1.0 m cada lado
Restricción fondo ⁴	h x .167	3.04

De acuerdo a lo señalado por el **promovente**, la altura total de los seis niveles del proyecto es de **21.20m**. Al respecto, cabe señalar que al **proyecto** le es aplicable la norma de envolvente volumétrica⁵, la cual establece lo siguiente:

Envolvente Volumétrica:

"La norma de envolvente volumétrica que establece el presente Plan Parcial tiene como propósito garantizar la permeabilidad de vientos, sol y vistas al entorno de los predios de los Sectores 1-2. Plano **MOD EDF- 02** más la norma de Mareo motricidad y vientos.

El objeto es ofrecer un instrumento de planeación ágil y flexible a los proyectistas. Dicha envolvente consta de tres cuerpos; Primer cuerpo a partir del nivel de suelo con 3 niveles, denominados desplante básico para Sectores 1-2 con un 0.6 de COS máximo, aplicando las restricciones frontal, laterales y de fondo de la (Tabla-10) el cual contendrá dentro de este perímetro, servicios de carga, suministros al edificio, equipos de infraestructuras o instalaciones

² **Restricción Frontal:** "La superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del lote con la vía pública o área común, hasta el linieamiento de la edificación por todo el frente del mismo" (PPDU).

³ **Restricción Lateral:** "La superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según se señale en el Plan Parcial de Urbanización" (PPDU).

⁴ **Restricción Posterior:** "La superficie en la cual se restringe la altura y/o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior." (PPDU).

⁵ Página 03 de la "Fe de erratas del periódico oficial de fecha 27 de diciembre de 2007, número 91 extraordinario, Tomo III, Séptima Época, de la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo del 10 de diciembre del 2007, mediante la cual se autoriza y aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmucuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo y su Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmucuch en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo". Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 24 de enero de 2008.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19

03831

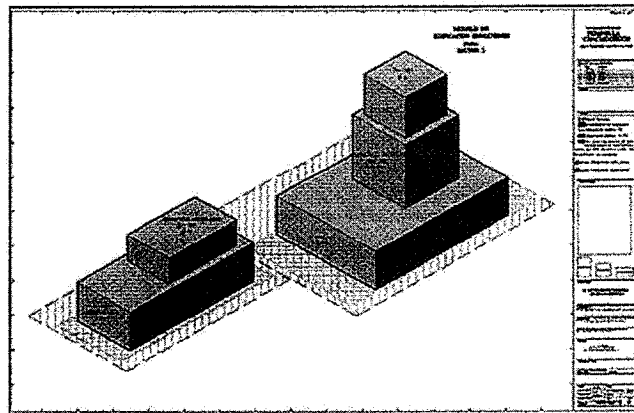
propias del edificio y los uso asignados. Por no disponer de niveles debajo de la tierra ó sótano, dicho cuerpo del edificio se utilizara además para los cajones de estacionamiento correspondientes a su uso o destino según tabla (Tabla -11).

El segundo cuerpo con 5 niveles del 4 al 8 con un desplante de 0.4 de COS máximo, sobre el primer cuerpo para el uso marcado y aplicando las restricciones frontal, laterales y de fondo mencionadas.

El tercer cuerpo con 3 niveles del 9 al 11 con un desplante de 0.3 de COS máximo, sobre el segundo cuerpo, para el uso marcado y aplicando las restricciones frontal, laterales y de fondo mencionadas, esta envolvente aplica a partir de la densidad asignada en cada caso, así como de las alturas máximas y mínimas expresadas en los criterios y (Tabla-10).

En el resto de los Sectores aplicaran los parámetros de la (Tabla-10) así como la norma de Mareomotricidad y Vientos para definir la envolvente.

El objeto es ofrecer un instrumento de planeación ágil y flexible a los proyectistas diseñadores e inversionistas que contenga la combinación de los diversos parámetros de urbanización y edificación en forma volumétrica se presenta adicional a las tablas los Modelos de Edificación; anexo grafico (#MOD-EDF-02) para los lotes de 3,001 M² con sus coeficientes por altura según tabla y varias opciones de siembra(D-E) según densidades, contemplando los tres primeros niveles para uso MC-S en los que se alojarán los servicios de cada desarrollo, conservando el 0.4 de suelo natural o verde en los perímetros del área construida de cada Lote. Las torres se desplantarán con el COS de 0.4 del nivel 4 al 7 con 0.3 del 8 al 10 y su altura tope o niveles restringirá su dimensión final la altura mínima libre de entrepiso será de 2.80; una vez que se tope cualesquiera de sus parámetros. El modelo de la lámina y su desplante en varios cuerpos aplica solamente a los Sectores1-2 del Plan."



Plano Número 27 Mod-EDF-02 (Sector 2) Del PPDU
Norma Envolvente Volumétrica

De acuerdo a la norma de envolvente volumétrica y las restricciones, considerando que el predio del proyecto tiene una superficie de 628.75 m² y prevé 6 niveles con un total de 21.20 m de altura, se tiene lo siguiente:

Norma de envolvente volumétrica		Proyecto	Análisis de esta Delegación Federal
			Límites de Restricciones de acuerdo a la superficie de 628.75 m del predio.
Primer Cuerpo (3 niveles, altura 10.7 m)	COS (0.60)	480 m ²	377.25 m ² (0.60)
	Restricción Frontal	No vinculo	3.57 m
	Restricción lateral	No vinculo	1.78 m
	Restricción fondo	No vinculo	1.78 m
	Área verde (0.4)	No vinculo	251.5 m ² mínimo
Segundo Cuerpo (3	COS (0.40)	282 m ²	150.9 m ²

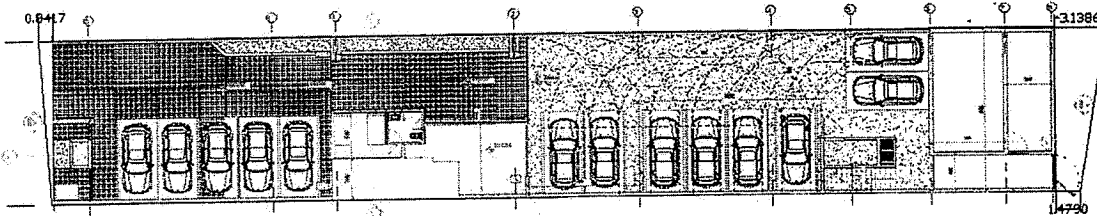


OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19

03831

niveles, altura 10.5 m)	Restricción Frontal	No vinculo	3.5 m
	Restricción lateral	No vinculo	1.75 m
	Restricción fondo	No vinculo	1.75 m

De conformidad con el análisis del plano "*Plantas arquitectónicas planta baja y primer nivel*" de clave A-101, se tiene que no existen restricciones laterales por toda la longitud del predio, la distancia de la restricción frontal es de máximo 0.8 m y la distancia de la restricción de fondo va de 1.5 m a 3.13 m, como se presenta a continuación:



Dado lo anterior esta Unidad Administrativa advierte lo siguiente:

- **Primer cuerpo volumétrico:** Se encuentra conformado por los primeros 3 niveles, denominados Planta estacionamiento, planta baja y nivel 1. De acuerdo a los planos presentados en Información Adicional, el promovente se ajusta a la restricción de fondo, dado que tiene una distancia que va de 1.5 a 3 m, no obstante, no cumple con el COS de 0.60, ni con la superficie de suelo natural o verde de 0.4, toda vez que en el primer nivel prevé obras en una superficie de 480 m² (0.76) y áreas verdes en 110 m² (0.17). Así mismo, no se ajusta a las restricción frontal y lateral, toda vez que el desplante del primer nivel tiene una restricción frontal máxima de 0.8 m, la cual es menor a la distancia permitida, en el caso de la restricción lateral, el **promovente** señaló que es de 1 m, no obstante, de conformidad con el plano de clave A-101, se advierte que en el desplante de las obras no se contempla ninguna franja de restricción a lo largo de ambas laterales del predio.
- **Segundo cuerpo volumétrico:** Conforme los planos presentados mediante Información Adicional, se advierte que el segundo cuerpo volumétrico (niveles 4, 5 y 6), si bien se desplanta sobre el primer cuerpo volumétrico, no se ajusta al COS permitido de 150.9 m², toda vez que manifestó que el nivel 4 y 5 tendrán un desplante de 220.98 m² y el nivel 6 de 215 m. Respecto a las restricciones, el promovente no presentó planos o vinculación con la norma volumétrica, por lo que no se garantiza el cumplimiento con las restricciones frontal, lateral y posterior.

Estacionamientos y Claves de Uso de Suelo:

El Plan Parcial establece la norma en materia de estacionamientos, según la clasificación del uso de suelo: MC= Mixto Comercial (incluye desarrollos integrales o usos mixtos turísticos), ET= Eco turístico, **MC-S= Mixto Comercial y de Servicios** MC-T= Mixto Comercial Turístico, Th= Turístico Hotelero, **Ha-a= Habitación Alta densidad**, RT-m= Residencial turístico Media densidad, Ha-m= Habitacional Media densidad, RT-b= Residencial Turístico baja densidad, Ha-b= Habitacional Baja densidad.

El PDDU remite a la tabla VIII.1.5.2 Criterios para cajones mínimos de estacionamiento según la clasificación de suelo antes señalada (Tabla 11):

Clasificación	Cajones
MC	1 cajón por cada 30 m ² de construcción
ET, MC-T	1 Cajón por cada 60 m ² de construcción



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

MC-S	2 por cada 4 camas y 2 por cada consultorio
Th	Hotel: 1 cajón por cada 10 cuartos
Ha-a	Vivienda menor de 90 m ² 1 cajón por vivienda
RT-m, Ha-m	Entre 90 m ² y 300 m ² , 2 cajones por vivienda
RT-b, Ha-b	Más de 300 m ² , 3 cajones por vivienda

Análisis: En la zonificación **AU2-4** se permite el uso habitacional densidad alta de manera condicionada; por lo que conforme la Tabla 11 del PDDU le corresponde la siguiente clasificación: *Vivienda menor de 90 m² 1 cajón por vivienda*. Al respecto, el proyecto contempla dos departamentos con superficies mayores a 90 m², no obstante, prevé 13 cajones de estacionamiento, con lo cual cumple con los cajones mínimos de estacionamiento del PPDU.

Por lo anteriormente expuesto se advierte que el proyecto no se ajusta a los parámetros urbanos de COS, área verde, norma de envolvente volumétrica y restricciones establecidos por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península de Chacmochuc en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de diciembre de 2007 y Fe de erratas publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 24 de enero de 2008.

6. OPINIONES RECIBIDAS.

- VIII. Que la Delegación en Quintana Roo de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** (PROFEPA), en su escrito referido en el **Resultando XV** de la presente resolución, opinó lo siguiente:

"Sobre el particular, me permito informar de la manera mas atenta que derivado de la búsqueda en los archivos esta Delegación, no se encontró antecedente administrativo del proyecto y del sitio de ubicación referido en su oficio de solicitud"

Comentario por parte de esta Unidad Administrativa:

Que de acuerdo a lo manifestado por esa Delegación de la PROFEPA en Quintana Roo, no se tiene procedimiento alguno instaurado a nombre del proyecto; por lo cual se da certeza al carácter preventivo del Procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental de las obras y actividades que son objeto de evaluación por parte de esta Secretaría y que son referidas en el **Considerando IV** del presente Oficio resolutivo.

- IX. Que la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial** de la **SEMARNAT**, en su oficio referido en el **Resultando XIX** de la presente resolución, manifestó lo siguiente:

"Dentro de los lineamientos para la UGA 21, del POELMBJ, cuya política asignada es de Aprovechamiento sustentable, teniendo parámetros de aprovechamiento "Sujeto a lo establecido en su Programa de Desarrollo Urbano vigente", con usos de suelo Compatibles e Incompatibles serán "Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano vigente". De igual manera será importante que se apliquen los criterios CG-03, CG-11, CG-28, CG-32, CG-34.

De igual manera se ubica en la UGA 135 "Isla Mujeres" del POEMyRGGMyMC, el cual menciona en el apartado de Subregión, que se deben aplicar los criterios de "Zona Costera Inmediata Mar Caribe", además se aplicarán los Criterios G019, G050.

Por lo anterior, esta Dirección General concluye que los criterios de regulación ecológica de los programas de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Isla Mujeres y el Marino y Regional del Golfo de México NO CONTRAVIENE el proyecto... por lo que se sugiere a la DGIRA y a la Delegación verifiquen en su evaluación la aplicación de los criterios mencionados, así como el apego del proyecto a lo expuesto por el promovente en la MIA."



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

Comentario por parte de esta Unidad Administrativa:

De acuerdo con los señalamientos realizados por la instancia consultada, esta Unidad Administrativa no es coincidente, por lo que se tiene a bien puntualizar lo siguiente:

- Conforme al **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de México y Mar Caribe**, se tiene que el **proyecto** se encuentra dentro la **UGA 135**, la cual es de tipo **Regional** denominada "**Isla Blanca**", por lo que con base en lo establecido en el Acuerdo por el que se publica el Programa referido, sólo da a conocer la parte regional de dicho programa, siendo el Gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del área regional, quien expida mediante sus órganos de difusión oficial, la parte regional del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe. En virtud de lo cual, no resulta vinculante el análisis de la UGA 135 aplicable al proyecto, al corresponder a una UGA tipo Regional.
- En relación a las observaciones respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, se advierte que de acuerdo con la Información Adicional, el promovente presentó información acreditando que el predio se ubica en el Municipio de Isla Mujeres, por lo que le es aplicable el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres (**UGA 9**), tal como se analiza en el **Considerando VII, inciso B**.

Dado lo anterior y de conformidad con el análisis de vinculación con los instrumentos normativos aplicables al proyecto, señalado en los **Considerandos VI y VII (inciso B y C)** del presente oficio resolutivo, se expone el incumplimiento de las obras y actividades del proyecto con la normatividad ambiental aplicable. En virtud de lo cual y de conformidad con lo establecido en la LGEEPA y 45, fracción III de su reglamento en materia de impacto ambiental resuelve negar la autorización solicitada por contravenir lo establecido en la LGEEPA, sus reglamentos y demás disposiciones aplicables.

7. ANÁLISIS TÉCNICO.

- X. Que de conformidad con lo establecido por el artículo 35, párrafo tercero de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, el cual indica que la Secretaría deberá evaluar los posibles efectos de dichas obras o actividades en el o los ecosistemas de que se trate, considerando el conjunto de los elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos a aprovechamiento o afectación, esta Delegación Federal procedió a realizar el siguiente análisis técnico:

"Impactos Ambientales"

Caracterización de los impactos por su grado

Como resultado de la evaluación de impacto ambiental mediante la matriz de grado de impactos, se tiene que la mayor parte de éstos serán moderados (46); comparados con los impactos significativos a producir (1) y las interacciones nulas (17).





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



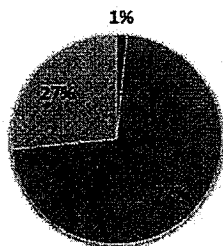
2019
AÑO DEL CAUDILLO DEL PUE
EMILIANO ZAPATA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19

03831

Grado de Impacto



- SIGNIFICATIVOS
- POCO SIGNIFICATIVOS
- NULOS

Tabla ... Impactos negativos a generar sobre los componentes del sistema ambiental.

Componente del Sistema	Índice	Impactos
Calidad del Suelo	3.5	Permanentes y Temporales
Estructura del Paisaje	1	Temporales
Calidad Sanitaria del Ambiente	4.5	Temporales
Fauna	3.5	Mayoría Temporales
Calidad del Agua Subterránea	4	Mayoría Temporales
Entorno Acústico	3	Temporales
Vegetación Nativa	2	Permanentes y Temporales
Calidad del Aire	4	Temporales

Evaluación de los impactos

Matriz de Grado

Torre Punta Sam		ACTIVIDADES		CONSTRUCCIÓN										OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO				IMPACTO TOTAL DEL COMPONENTE							
Matriz de Grado SIMBOLOGÍA				Remoción de herbáceas		Excavación y Compactación		Construcción de cimentaciones		Obras Civiles		Estructuras metálicas		Habilitación de pozos y drenajes pluviales		Instalaciones Sanitarias y Planta de Tratamiento				Instalaciones, eléctricas e hidráulicas y acabados		Ocupación de departamentos		Mantenimientos	
Impacto significativo 1																									
Impacto poco significativo 0.5																									
Impacto Nulo 0																									
COMPONENTES FÍSICOQUÍMICOS				0.5		0.5		0.5		0.5		0.5		0.5		0.5		0.0		0.0					
Calidad del aire				0.5		0.5		0.5		0.5		0.5		0.5		0.0		0.5		0.0		14.5			
Calidad del agua subterránea				0.5		1.0		0.5		0.5		0.0		0.5		0.5		0.0		0.0					
Calidad del suelo				0.5		0.5		0.5		0.5		0.5		0.0		0.0		0.0		0.0					
Entorno acústico				0.5		0.5		0.5		0.5		0.5		0.0		0.0		0.0		0.0					
COMPONENTES ECOLÓGICOS				0.5		0.5		0.5		0.5		0.0		0.0		0.0		0.0		0.0					
Vegetación Nativa				0.5		0.5		0.5		0.5		0.0		0.0		0.0		0.0		0.0					
Fauna				0.5		0.5		0.5		0.5		0.5		0.0		0.0		0.5		0.0		11.0			
Estructura del Paisaje				0.0		0.0		0.0		0.5		0.0		0.0		0.0		0.0		0.0					
Calidad sanitaria del Ambiente				0.5		0.5		0.5		0.5		0.5		0.5		0.5		0.5		0.0					
IMPACTO TOTAL DE LA ACTIVIDAD				3.5		4.0		7.5		3.5		4.0		3.0		3.0		2.0		1.0		16.5			



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

Matriz de Tipo y Permanencia

Torre Punta Sam		ACTIVIDADES												EVALUACIÓN	
Matriz de Tipo y Permanencia															
SIMBOLOGÍA															
Impactos negativos temporales		-T													
Impactos negativos permanentes		-P													
Impactos positivos temporales		+T													
Impactos positivos permanentes		+P													
Impactos Nulos		0													
COMPONENTES DEL SISTEMA															
COMPONENTES FISICOQUÍMICOS															
Calidad del aire		-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	0.0	0.0
Calidad del agua subterránea		-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-P	0.0
Calidad del suelo		-P	-P	-P	-P	0.0	-T	-T	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Entorno acústico		-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	0.0	0.0
COMPONENTES ECOLÓGICOS															
Vegetación Nativa		-P	-P	-T	-T	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Fauna		-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-P	0.0
Estructura del Paisaje		0.0	0.0	0.0	-T	-T	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Calidad sanitaria del Ambiente		-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	-T	0.0

Matriz de Rango y Extensión

Torre Punta Sam		ACTIVIDADES												EVALUACIÓN	
Matriz de Rango y Extensión															
SIMBOLOGÍA															
Impactos Puntual Primario		PP													
Impacto Puntual Sinérgico		PS													
Impacto Extenso primario		EP													
Impacto Extenso sinérgico		ES													
Impacto Nulo		0													
COMPONENTES DEL SISTEMA															
COMPONENTES FISICOQUÍMICOS															
Calidad del aire		EP	EP	EP	EP	EP	EP	EP	EP	EP	EP	EP	EP	0.0	0.0
Calidad del agua subterránea		PS	PS	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PS	0.0
Calidad del suelo		PS	PS	PP	PP	0.0	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	0.0	0.0
Entorno acústico		EP	EP	EP	EP	EP	EP	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
COMPONENTES ECOLÓGICOS															
Vegetación Nativa		PS	PS	PP	PP	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Fauna		PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PS	0.0
Estructura del Paisaje		0.0	0.0	0.0	PS	PS	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Calidad sanitaria del Ambiente		PS	PS	PS	PS	PS	PS	PS	PS	PS	PS	PS	PS	PS	0.0



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

A fin de realizar la evaluación de cada impacto que fue tomado en cuenta, se procedió a analizar los coeficientes de importancia relativa (C. I. R.), estos se aprecian en la siguiente tabla.

Torre Punta Sam		Nominal	Calidad sanitaria del Ambiente	Fauna	Calidad del agua subterránea	Calidad del aire	Suma
Matriz de Cribado							
SIMBOLOGIA							
Impacto Significativo	1						
Impacto poco significativo	0.5						
Impacto Nulo	0						
Calidad del aire		1	1	0	0		2
Calidad del agua subterránea		1	0.5	0		0	1.5
Fauna		1	0		0	0	1
Calidad sanitaria del Ambiente		1		1	0.5	1	3.5
Nominal			1	1	1	1	
Suma			2.5	2	1.5	2	8

Evaluación del sistema ambiental

Con base en lo descrito anteriormente, es posible pronosticar cualitativamente y a nivel general el estado del sistema ambiental durante cada etapa del proyecto. En el estado actual del área del proyecto se considera que el entorno mantiene un estado aceptable, considerando las características predominantes con cierto grado de afectación; durante la construcción, el estado será de aceptable a no satisfactorio considerando que los estados actuales reducirán su calidad durante las actividades constructivas; y durante la operación, se contará con un sistema ambiental principalmente aceptable en términos generales dado que los impactos serán primordialmente temporales los cuales también podrán ser prevenidos o reducidos si se implementan las medidas adecuadas para combatir los impactos.

Observaciones Técnicas

El sitio del proyecto se encuentra en un área urbana donde las obras habitacionales son predominantes y las de uso preferente. Asimismo, se cuenta con infraestructura hotelera. Particularmente el predio se encuentra colindando con una vialidad primaria y custodiado por predios habitacionales con bardas que mantienen aislada la vegetación al interior del predio.

Por su parte la vegetación fragmentada al interior del predio se encuentra en un proceso de desarrollo incipiente debido al reiterado mantenimiento que recibe el predio para que éste no se conforme como un predio baldío en la zona habitacional. Por lo tanto, la vegetación cuenta con especies introducidas y de baja relevancia para la albergar y mantener poblaciones estables de fauna silvestre, sin embargo, la vegetación podría proporcionar sitios de paso, descanso o refugio para especies pequeñas.

Cabe señalarse que el proyecto incluye en su diseño la implementación de áreas verdes donde se mantendrá flora nativa que contribuirá a su uso por parte de la fauna silvestre y a establecer un entorno con componentes naturales.

Asimismo, se contará con sistemas que contribuirán a aprovechar el agua pluvial, reducir el consumo eléctrico y de agua. Por otra parte, el diseño se apegará a lo establecido en la normatividad oficial mexicana para prevenir afectaciones a los arribazones de tortugas marinas.

La zona en la cual se pretende implementar el proyecto no está inmersa en algún área natural protegida y las áreas prioritarias de conservación no se verán afectadas por la implementación del presente proyecto dada su magnitud y las características imperantes al interior del predio.





Es imperativo que el proyecto implemente medidas preventivas y mitigantes con la finalidad de evitar y reducir los impactos en la calidad del ambiente, aunque la mayoría se consideren temporales y poco significativos."

Medidas Preventivas y De Mitigación de los Impactos Ambientales

"Descripción de la medida o programa de medidas de mitigación o correctivas por componente ambiental

MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN	VERIFICACIÓN	ETAPA		
ENTORNO ACÚSTICO		P	C	O
Se deberá realizar el mantenimiento periódico de la maquinaria que incluya afinación mayor, engrasado y reemplazo de piezas o partes defectuosas para que los ruidos de la maquinaria no se vean incrementados.	Se contará con comprobantes de mantenimiento de la maquinaria.	☐	☐	
Los trabajos se realizarán en horario diurno y quedara prohibido el trabajo en horario nocturno.	Se deberá realizar supervisión ambiental de la obra para el levantamiento de bitácoras y evidencia fotográfica de actividades.	☐	☐	
CALIDAD DEL AGUA		P	C	O
Queda prohibido introducir objetos extraños, así como depositar cualquier tipo de residuo en los cuerpos de agua (subterránea o marina), que colinden al área del proyecto o se encuentre cercano a este.	Se deberá realizar supervisión ambiental de la obra para el levantamiento de bitácoras y evidencia fotográfica de actividades.	☐	☐	☐
Se evitará la utilización de maquinaria en mal estado que pudiese causar contaminación por medio de fugas	Se contará con los comprobantes correspondientes de mantenimiento de la maquinaria.	☐	☐	☐
Se instalará 1 letrina por cada 15 trabajadores laborando en el sitio del proyecto con la finalidad de evitar que los trabajadores realicen sus necesidades fisiológicas al aire libre.	Se deberá realizar supervisión ambiental de la obra para el levantamiento de bitácoras, documentación y/o evidencia fotográfica de actividades.	☐	☐	
Para la realización de excavaciones de cimientos, la maquinaria y herramientas, deberán estar libres de residuos de grasas, aceites u otras sustancias.	Comprobantes del mantenimiento de la maquinaria y/o evidencia fotográfica.	☐	☐	
La maquinaria que requiera reparaciones mayores deberá ser retirada del sitio para su trabajo en talleres establecidos.	Se deberá realizar supervisión ambiental de la obra para el levantamiento de bitácoras, documentación y/o evidencia fotográfica de actividades donde se verifique que dicha actividad no se realiza en el sitio del proyecto.	☐	☐	
El sistema de tratamiento deberá cumplir con las características que permitan tratar el agua residual con calidad de descarga dentro de lo establecido en la normatividad mexicana, así como, recibir mantenimientos periódicos para mantenerlos en correcto funcionamiento.	Bitácoras de mantenimientos de biodigestores.			☐
CALIDAD DEL SUELO		P	C	O
Las áreas verdes, mantendrán el suelo natural del sitio.	Se deberá realizar supervisión ambiental de la obra para el levantamiento de bitácoras, documentación y/o fotografías de actividades que evidencien que las áreas destinadas como verdes y la preservación de sus suelos.	☐	☐	☐
Se deberán tomar acciones preventivas para que la maquinaria no presente fugas de hidrocarburos en el sitio del proyecto.	Se contará comprobantes de mantenimiento de la maquinaria. Se deberá realizar supervisión ambiental de la obra para el levantamiento de bitácoras, documentación y/o fotografías.	☐	☐	
En caso de existir fugas de hidrocarburos, se	Se tomará evidencia fotográfica del manejo que			



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2019
AÑO DEL CAMBIO AL VUELTO POR
EMILIANO ZAPATA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

contendrá el derrame y recogerá en conjunto con los suelos impregnados y se dispondrán como residuo peligroso.	se le dé al posible caso de fuga de hidrocarburos al suelo y se contará con las bitácoras y manifiestos pertinentes que acrediten su correcta disposición.	☐	☐	
Se establecerán contenedores rotulado y con tapa para almacenar temporalmente los residuos al interior del predio. Los residuos deberán clasificarse como mínimo en Orgánicos, Inorgánicos y Peligrosos.	Se deberá realizar supervisión ambiental de la obra para el levantamiento de bitácoras, documentación y/o fotografías de actividades que evidencien la colocación de contenedores y su correcto uso.	☐	☐	☐
Los residuos sólidos urbanos y de manejo especial, deberán ser dispuestos en sitios autorizados.	Se deberá contar con recibos de recolección o recepción de residuos por parte de un sitio autorizado	☐	☐	☐
Los residuos peligrosos, deberán ser recolectados y dispuestos por empresas autorizadas por la SEMARNAT.	Se deberá contar evidencia documental como las bitácoras y manifiestos de recolección y disposición de los residuos peligrosos.	☐	☐	
VEGETACIÓN		P	C	O
En el área de afectación del proyecto se deberá realizar el rescate de especies con tallas susceptibles de rescate (de 0.3 a 1.5 m), con la finalidad de ser reutilizadas en las áreas verdes.	Se contará con una bitácora de las especies rescatadas, su número y estado de supervivencia.	☐		
Una vez concluidas las actividades de construcción, se deberá realizar una revegetación de las áreas verdes con las plantas rescatadas y plantas nativas de matorral costero. No se permitirá la introducción de especies exóticas al sistema.	Se presentarán las bitácoras de rescate y revegetación de los individuos vegetales rescatados. Se contará con evidencia fotográfica.			☐
No se deberán ocupar superficies adicionales a las requeridas por el diseño evaluado en este documento, respetando aquellas que funjan como superficie de conservación.	Se deberá realizar supervisión ambiental de la obra para el levantamiento de bitácoras, documentación y/o fotografías de actividades que evidencien el cumplimiento.	☐	☐	☐
Queda estrictamente prohibida la extracción, aprovechamiento, venta o explotación de especies del sitio o partes de estas para su aprovechamiento comercial.	Se deberá realizar supervisión ambiental de la obra para el levantamiento de bitácoras, documentación y/o fotografías de actividades que evidencien su cumplimiento.	☐	☐	☐
La vegetación producto del desmonte se deberá trozar con herramienta manual y retirar del sitio. La eliminación de la vegetación deberá ser manual o mecánica. Quedará terminantemente prohibido el uso de químicos o la quema vegetal en el predio.	Se deberá realizar supervisión ambiental de la obra para el levantamiento de bitácoras, documentación y/o fotografías de actividades que la disposición de los residuos vegetales.	☐		
CALIDAD SANITARIA DEL AMBIENTE		P	C	O
Se colocarán contenedores con tapa para el almacenamiento de los residuos sólidos. Estos contenedores deberán ser específicos para cada tipo de residuo, estar en lugares accesibles al personal y contar con una rotulación que permita su identificación. Lo anterior con la finalidad de prevenir la dispersión de residuos, promover la separación, facilitar su reciclaje y disminuir su disposición final.	Se deberá realizar supervisión ambiental de la obra para el levantamiento de bitácoras, documentación y/o fotografías de actividades que evidencien su cumplimiento.	☐	☐	☐
Los contenedores que contengan residuos deberán de ser retirados periódicamente del sitio del proyecto para ser enviados a sitios autorizados para su disposición final. Los residuos o materiales propensos de reciclaje o reuso serán trasladados a empresas especializadas.	Los residuos generados durante estas etapas serán trasladados a sitios autorizados y se contará con recibos de recepción de los residuos por parte del centro de acopio correspondiente.	☐	☐	☐
No realizar la quema de ningún tipo de residuo dentro o fuera del área del proyecto.	Se deberá realizar supervisión ambiental de la obra para el levantamiento de bitácoras, documentación y/o fotografías de actividades que evidencien que no se realicen quemas.	☐	☐	☐





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

FAUNA		P	C	O
Se prohíbe realizar algún tipo de aprovechamiento o explotación, extracción, o venta de la fauna silvestre en el área del proyecto. Así mismo de deberá evitar el sacrificio de fauna que quede expuesta durante los trabajos de construcción.	Se deberá realizar supervisión ambiental de la obra para el levantamiento de bitácoras, documentación y/o fotografías de actividades que evidencien el cumplimiento de la medida.	☐	☐	☐
Se realizarán revisiones en el área a afectar previo al paso de la maquinaria y la etapa de preparación del sitio al igual que durante la construcción para ahuyentar y/o reubicar a la fauna.	Se deberá realizar supervisión ambiental de la obra para el levantamiento de bitácoras, documentación y/o fotografías. De encontrarse fauna durante las actividades de supervisión, serán ahuyentadas o reubicadas tomando coordenadas de liberación en su caso.	☐	☐	
Los condominios se ajustarán a las especificaciones de iluminación decretadas para el cuidado de las tortugas marinas.	Se tomará evidencia fotográfica de iluminación externa instalada en la infraestructura exterior del proyecto.			☐
AIRE		P	C	O
Con respecto a la maquinaria y vehículos, se evitarán movimiento y usos innecesarios; se les brindará mantenimiento periódico; y se consultará con la empresa que los proporcione que estos estén en condiciones óptimas para minimizar emisiones de partículas, humos y/o gases a la atmósfera.	Se vigilará que los trabajadores utilicen la maquinaria y vehículos correctamente y se solicitará a la empresa que los provea, un documento que valide el mantenimiento recibido por parte de la maquinaria.	☐	☐	
Se deberán utilizar en los camiones de volteo con lonas para disminuir la dispersión del polvo o bien humedecer el material transportado previo a su salida del origen, de modo que se evite o reduzca la dispersión de este.	Se deberá realizar supervisión ambiental de la obra para el levantamiento de bitácoras, documentación y/o fotografías de actividades que evidencien el uso de lonas por parte de la maquinaria.	☐	☐	

PROGRAMAS

Anexo a la MIA-P el **promoviente** presentó los siguientes programas:

- **PROGRAMA DE RESCATE Y REUBICACIÓN DE FLORA**
- **PROGRAMA DE RESCATE DE FAUNA SILVESTRE**

XI. Que como resultado del análisis y la evaluación de la MIA-P y la **información adicional** del **proyecto** y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Unidad Administrativa concluye que **no es factible** su autorización en materia de impacto ambiental, toda vez que no cumple con el criterio U9-2 y no garantiza el cumplimiento del criterio CG-11 del **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres**, publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008, en el mismo sentido, no cumple con los parámetros urbanos de COS, área verde, norma de envolvente volumétrica y restricciones establecidos en el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península de Chacmochuc en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de diciembre de 2007 y Fe de erratas publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 24 de enero de 2008. Lo anterior, conforme a lo analizado en el **CONSIDERANDO VII incisos B) y C)** de la presente resolución.

Con base en lo expuesto 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; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales;



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

artículo 5 fracción II, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la **fracción X** del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el **artículo 28**, primer párrafo que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requerían previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracción IX** del mismo artículo 28; en el **artículo 35, primer párrafo**, que dispone 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 esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el **segundo párrafo** del mismo **artículo 35** que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35, así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; **último párrafo** del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, y **fracción III inciso a) del mismo Artículo 35**, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá negar la autorización solicitada cuando se contravenga lo establecido en esta Ley, sus reglamentos, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones aplicables; de lo dispuesto en los artículos del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **artículo 2**, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; **artículo 3**, del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este **proyecto**; **artículo 4** en la **fracción I**, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la **fracción III** del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; **la fracción VII** del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5, inciso Q)** en el **artículo 9**, primer párrafo 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; **artículo 11, último párrafo** que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el **artículo 12** del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el **artículo 24** que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en los **artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44, 45, fracción III, 46, 47, 48 y 49** del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del **proyecto** sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la **promovente**; en el **artículo 18** de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el **artículo 26** de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del **artículo 32 bis** de la misma Ley que establece los asuntos





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19 **03831**

que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: **artículo 2**, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; **artículo 3** que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; **artículo 13**, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en el **artículo 16, fracción X** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres**, publicado en el Periódico Oficial del estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008, el **Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península de Chacmochuc en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de diciembre de 2007; **Fe de erratas** del periódico oficial de fecha 27 de diciembre de 2007, número 91 extraordinario, Tomo III, Séptima Época, de la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo del 10 de diciembre del 2007, mediante la cual se autoriza y aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmochuc en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo y su Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmochuc en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 24 de enero de 2008; lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 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 en listen y en su **fracción XXIX**, aparecen las Delegaciones Federales; **artículo 4**, que señala que el Secretario de la Secretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, **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 y aquellos que les sean señalados por delegación; **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 Unidad Administrativa en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento **no es ambientalmente viable**; por lo tanto,

RESUELVE

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **35, fracción III** de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** y **45, fracción III** de su **Reglamento en Materia de Evaluación del**

Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México,
Tel.: (01983) 8350201 www.gob.mx/semarnat.

Página 40 de 41



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2019

ANDRÉS CARRILLO FLORES
EMILIANO ZAPATA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1732/19

03831

Impacto Ambiental, NEGAR LA AUTORIZACIÓN del proyecto denominado "**TORRE PUNTA SAM**", con pretendida ubicación en en el Lote 004, Manzana 002, Supermanzana 001, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, promovido por el **C. Carlos Camhají Samra** de conformidad con lo señalado en el **CONSIDERANDO XI** de la presente resolución, en relación con el **CONSIDERANDO VII incisos B) y C)**.

SEGUNDO. - Se pone fin al procedimiento administrativo instaurado para la evaluación en materia de impacto ambiental del **proyecto**, de acuerdo 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 a que haya lugar.

TERCERO. - Se le informa a la **promovente** que tiene a salvo sus derechos para ejercitar de nueva cuenta las acciones correspondientes para someter al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en esta Delegación Federal, un proyecto que sujete la concepción de su desarrollo a los lineamientos ambientales y legales que en materia Ambiental sean aplicables para el sitio del **proyecto**, así como atendiendo las razones que fundamentan y motivan el presente acto administrativo.

CUARTO. - Se hace del conocimiento a la **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 hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Delegación Federal, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la **LGEEPA** y 3, fracción XV de la **Ley Federal del Procedimiento Administrativo**.

QUINTO. - 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.

SEXTO. - Notificar al **C. Carlos Camhají Samra** por alguno de los medios legales previstos por los artículos **35** y **36** y demás relativos y aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**.

ATENTAMENTE.

DELEGACIÓN FEDERAL

EN QUINTANA ROO

"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 **SECRETARIO DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES** en la Unidad de Gestión Ambiental Zona Norte"

BIOL. ARACELI GÓMEZ HERRERA

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE

Y RECURSOS NATURALES

*Oficio 01250 de fecha 28 de noviembre de 2018
C.c.e.p.- **C.P. CARLOS JOAQUIN GONZALEZ** - Titular del Poder Judicial del Estado de Quintana Roo. - Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero

s/núm., Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo. carlosjoaquin@qroo.gob.mx

LIC. JUAN CARRILLO SONERANIS. - Presidente Municipal de Isla Mujeres, Quintana Roo. - Palacio Municipal de Isla Mujeres, Av. Hidalgo S/N, Isla Mujeres, Quintana Roo. juan.carrillo@islamujeres.gob.mx

LIC. CRISTINA MARTÍN ARRIETA. - Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones de la SEMARNAT. - ucd.tramites@semarnat.gob.mx

DR. ARTURO FLORES MARTÍNEZ. - Encargado del Despacho de la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial. arturo.flores@semarnat.gob.mx

LIC. JAVIER CASTRO JIMÉNEZ. - Delegado de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2018UD125

NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0079/09/18

¹ 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/JRE/SMKS

Av. Insurgentes No. 445 Col. Magisterial, Chetumal, Quintana Roo, México.

Tel.: (01983) 8350201 www.gob.mx/semarnat

Página 41 de 41