

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

CANCÚN, QUINTANA ROO

11 OCT. 2019

04573

C. FAUSTO MARTÍN CORONA PÉREZ
APODERADO ESPECIAL
KRONOS CONCEPTOS, S.A DE C.V.
BOULEVARD KUKULCÁN KM. 3.5,
MARINA KAYBAL, PLANTA ALTA, LOCAL #2
C.P.77500, ZONA HOTELERA DE CANCUN,
MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO
TEL: (998) 6884088
EMAIL: CECILIA.TORRES@SOLUCIONESAMBIENTALESRP.COM
SG@SOLUCIONESAMBIENTALESRP.COM

PROFEPA
PROCURADURÍA FEDERAL DE
PROTECCIÓN AL AMBIENTE

17 OCT 2019
13:15

RECIBIDO

OFICIALIA

*Recibí original
14/10/2019
Cristian Torres*

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

Que la misma **LGE EPA** 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 públicas o 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 **LGE EPA**, antes invocados, el **C. FAUSTO MARTÍN CORONA PÉREZ** en su carácter apoderado especial de **KRONOS CONCEPTOS, S.A. DE C.V.**, (en adelante la **promovente**), 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 "**NOMADS HOSTAL**", con pretendida ubicación en el conjunto de predios localizados en Isla Mujeres (Zona Insular) carretera Garrafón km. 4.5, manzana No. 60, Lot. 09, 09-1 y 8, Isla Mujeres, Quintana Roo.

Que atendiendo a lo dispuesto por la misma **LGE EPA** 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.

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

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 este se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el 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 26 de noviembre de 2012, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: ...fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de..., Quintana Roo,...Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

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. En el mismo sentido, el artículo **40, fracción IX, inciso c)**, del Reglamento en comento que establece entre otras, las atribuciones de las Unidades administrativas para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría; **artículo 84**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia del Titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 01250** de fecha **28 de noviembre de 2018**; y el artículo 16, fracción X, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P**, del proyecto "**NOMADS HOSTAL**", (en lo sucesivo el **proyecto**) con pretendida ubicación en el conjunto de predio localizados en Isla Mujeres (Zona Insular) carretera Garrafón km. 4.5, manzana No. 60, Lot. 09, 09-1 y 8, Isla Mujeres, Quintana Roo, promovido por el **C. FAUSTO MARTÍN CORONA PÉREZ** en su carácter de apoderado especial de **KRONOS CONCEPTOS, S.A. DE C.V.**, (en lo sucesivo la **promovente**) y,

RESULTANDO:

- I. Que el 05 de diciembre de 2018, fue recibido en el **Espacio de Contacto Ciudadano (ECC)** de esta Unidad Administrativa, el escrito de fecha 23 del mismo mes y año, mediante el cual el **C. FAUSTO MARTÍN CORONA PÉREZ** en su carácter apoderado especial de **KRONOS CONCEPTOS, S.A. DE C.V.**, ingresaron la **MIA-P** del **proyecto** para ser sometida al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, asignándole la clave **23QR2018TD176**.
- II. Que el 07 de diciembre de 2018, ingresó a esta Unidad Administrativa el escrito de fecha misma fecha, a través del cual el **promovente** presentó la publicación del extracto del **proyecto** en el periódico **NOVEDADES DE QUINTANA ROO** de fecha 07 de diciembre de 2018, de acuerdo a lo establecido en el

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,

Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Página 2 de 69

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

artículo 34 de la **LGEEPA**.

- III. Que el 13 de diciembre 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 **LGEEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la SEMARNAT publicó a través de la separata número **DGIRA/067/18**, 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 **06 al 12 de diciembre de 2018**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **promovente**, 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**
- IV. Que el 19 de diciembre de 2019, 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.
- V. Que el 07 de enero de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0021/19**; a través del cual y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 33 de la **LGEEPA**, 25 de su reglamento de Evaluación del Impacto Ambiental, 53 y 54 de la **LFPA**, se notificó del ingreso del **proyecto** al **PEIA**, al Gobierno del Estado de Quintana Roo por conducto de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA)**, para que manifestara lo que a su derecho conviniera en relación con el mismo, para lo cual se otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VI. Que el 07 de enero de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0022/19**, a través del cual y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 33 de la **LGEEPA**, 25 de su reglamento de Evaluación del Impacto Ambiental, 53 y 54 de la **LFPA**, notificó al **Gobierno Municipal de Isla Mujeres**, Quintana Roo del ingreso del **proyecto** al **PEIA**, para que manifestara lo que a su derecho conviniera en relación con el mismo, para lo cual se otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VII. Que el 07 de enero de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0023/19**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial**, emitiera su opinión respecto a la congruencia del **proyecto** con el **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** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012 y el **Decreto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, México** publicado en el Periódico Oficial del Estado el 09 de abril de 2008, 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**.
- VIII. Que el 07 de enero de 2019, mediante el oficio número **04/SGA/0024/19**, esta Unidad Administrativa, con

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.

Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Página 3 de 69

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, para lo cual se les otorgó un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.

- IX. Que el 20 de febrero de 2019, esta Unidad Administrativa recibió el oficio número **PFFPA/29.5/2C.26.3/0384/19** de fecha 13 del mismo mes y año, a través del cual la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)** emitió su opinión en relación al **proyecto**.
- X. Que el 21 de febrero de 2019, esta Unidad Administrativa recibió el oficio número **SEMA/DS/0550/2019** de fecha 14 del mismo mes y año, a través del cual la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA)** emitió su opinión en relación al **proyecto**.
- XI. Que el 01 de marzo de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0425/19**, mediante el cual se solicitó a la **promovente**, con base en lo establecido en los artículos 35-BIS de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, información adicional de la **MIA-P** del **proyecto**, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo hasta que esta Unidad Administrativa contara con dicha información de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35-BIS de la **LGEEPA**.
- XII. Que el 24 de mayo de 2019, ingresó a esta Unidad Administrativa, el escrito de misma fecha, a través del cual la **promovente**, presentó la información adicional solicitada mediante oficio número **04/SGA/0425/19** de fecha 01 de marzo de 2019.
- XIII. Que el 05 de junio de 2019, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/1189/19**, se ampliación el plazo de Evaluación de la Manifestación del proyecto "**NOMADS HOSTAL**", conforme al artículo 46, fracción II del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental (**REIA**).
- XIV. Que el 03 de julio de 2019, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio N° **DGPAIRS/235/2019** de fecha 26 de junio del mismo año, a través del cual la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGPAIRS)**, emitió opinión en relación al **proyecto**.
- XV. Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se recibió opinión u observaciones por parte del **H. Ayuntamiento de Isla Mujeres**.

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 artículos 4, 5, fracciones II y X, 28, primer párrafo y fracciones IX y X; 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción II y último de la **LGEEPA**; 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, 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.

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,

Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Página 4 de 6

04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Esta Unidad Administrativa, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **ACUERDO por el cual se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio programa (Continua en la Segunda Sección)**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, **DECRETO del 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; **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2030**, publicado en el periódico oficial el 05 de octubre de 2010.

Conforme a lo anterior, esta Unidad Administrativa evaluó el **proyecto** presentado por la **promoviente** 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 fracciones IX y X y 35 de la **LGEPA**.

Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto en los artículos, 4, 5, fracción II, 28 primer párrafo fracción X y 35 de la **LGEPA**, que a la letra establecen:

Art. 4. *La Federación de los Estados, el Distrito federal y los municipios ejercerán 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 esta ley y en otros ordenamientos legales.*

Art. 5. *Son facultades de la Federación...*

II. la aplicación de los instrumentos de la política ambiental previstos en esta 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;

Art. 28. *La evaluación del impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la secretaria establece las condiciones a las que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan acusar 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...*

IX.- Desarrollos inmobiliarios que afecten los ecosistemas costeros;

X.- Obras y actividades en humedales, manglares, lagunas, ríos, lagos y esteros conectados con el mar, así como en sus litorales o zona federales;

Art. 35

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat
Página 5 de 69

04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

"(...)

para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetara a lo que establezcan los ordenamientos antes señalados, así como los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que se resulten aplicables.

Así mismo, para la autorización a que se refiere este artículo, 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 elementos que los conforman y no únicamente los recursos que, en su caso, serían sujetos de aprovechamiento o afectación.

La resolución de la secretaria solo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate."

2. CONSULTA PÚBLICA

- II. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el **RESULTANDO IV** del presente resolutivo, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, conforme a lo establecido en los Artículos 34 de la **LGEPA** y 40 y 41 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y al momento de elaborar la presente resolución, esta Unidad Administrativa no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, 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

- III. Que la fracción II del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la **MIA-P** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**, por lo que una vez analizada la información presentada el **proyecto** tiene las siguientes características:

De acuerdo con la información presentada por la promovente en la información adicional se tiene que el proyecto consiste en la construcción y operación de un edificio para 30 cuartos con baños y la operación del edificio existente en un predio total de 4,286.65 m² de acuerdo con el contrato de subarrendamiento amparado en la escritura Pública Número 223 del 17 de febrero del 2018 pasada ante la Fé de Licenciado Israel Canto Viana Notario Público Número Ciento dos del Estado de Quintana Roo (Anexo 03), mismo que deriva de la Escritura Pública Número 222 (Anexo 03), del 17 de febrero de 2018.

En la siguiente tabla se muestra agrupadas la superficie por tipo de uso correspondiente en su desplante (huella).

Tabla. 4 Usos del suelo y superficie en el terreno

Uso de Suelo (desplante)	m ²
Almacén	22.96
Andadores y Acceso	96.89
Área Libre	1,684.39
Área Verde	1,102.66
Bar y Bodega	45.45
Cisterna	12.70
Cocina y Baños	65.06
Cuarto de Maquinas	22.55



04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Deck	64.74
Departamentos Existentes	132.24
Estacionamiento	211.99
Habitaciones	54.93
Recepción y Servicios	280.73
TOTAL	4,286.28

Tabla 5. Superficie de las obras techadas (desplante) y la superficie del área libre en Nivel 1

Nivel 1	
COMPONENTE	Superficie Techada (m ²)
Andadores y Acceso	91.68
Área de mantenimiento	33.94
Bar y Bodega	45.45
Bodega	25.19
Almacén	22.96
Cocina y Baños	65.06
Cuarto de Maquina	22.55
Edificio Habitaciones 1	68.29
Edificio Habitaciones 2	68.22
Edificio Habitaciones 3	68.85
Edificio Habitaciones 4	66.85
Escaleras	6.72
Lavandería	22.68
TOTAL	606.44

NIVEL 1	
COMPONENTE	Área Libre Utilizada (m ²)
Andadores y Acceso	33.19
Estacionamiento 1	37.20
Estacionamiento 2	49.90
TOTAL	120.29

Tabla 6. Superficie de las obras techadas (desplante) y la superficie del área libre en Nivel 2

Nivel 2	
COMPONENTE	Superficie Techada (m ²)
Andadores y Acceso 1	91.68
Comedor Empleados	79.84
Edificio Habitaciones 1	270.27
Edificio Habitaciones 2	270.27
Edificio habitaciones 3	270.27
Edificio habitaciones 4	270.27
Edificio habitaciones 5	66.15
Escaleras	6.72
Oficinas administrativas	97.21
TOTAL	1,422.67

NIVEL 2

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

COMPONENTE	Área Libre Utilizada (m ²)
Andadores y Acceso 2	13.17
TOTAL	120.29

Tabla 7. Superficie de las obras techadas (desplante) y la superficie del área libre en Nivel 3

Nivel 3	
COMPONENTE	Superficie Techada (m ²)
Edificio Habitaciones 1	217.24
Edificio Habitaciones 2	230.49
Recepción y Servicios	280.73
Departamentos Existentes	132.24
Éscaleras	6.72
Andadores y Acceso 2	84.84
TOTAL	952.26

NIVEL 3	
COMPONENTE	Área Libre Utilizada (m ²)
Deck	64.74
Cisterna	12.70
Andadores y Acceso 1	51.03
Estacionamiento 1	37.35
Estacionamiento 2	87.48
TOTAL	253.30

Tabla 8. Cuadro resumen de superficies techadas y área libre (m²)

NIVEL	Construcción techada (m ²)
Nivel 1	606.44
Nivel 2	1,422.67
Nivel 3	952.26
TOTAL construcción	2,981.37

UNIDADES DE ALOJAMIENTO y CAPACIDAD MÁXIMA					
Edificio Nuevo	Cuartos	Huéspedes	Edificio Existente	Cuartos	Huéspedes
NIVEL 1	8	16	Nivel 1	0	0
NIVEL 2	8	16	Nivel 2	2	4
NIVEL 3	14	28	Nivel 3	2	4
TOTAL	30	60	TOTAL	4	8

- Por otro lado esta Unidad Administrativa emitió el oficio 04/SGA/1821/18 de fecha 25 de septiembre de 2018, a través del cual se emite el **aviso de no requerimiento para realizar actividades de rehabilitación, mantenimiento y modificación del proyecto denominado Demolición de tres construcciones existentes, remodelación de una construcción y mantenimiento de la superficie (limpieza)** en un conjunto de lotes urbanos, ubicados en los lotes 008, 09 y 09-01, manzana 060, Sm

04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

008, calle Perimetral Poniente, en Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo., las cuales consiste en:

Lote 008: Los trabajos de Demolición a realizar son:

- a) Demolición de tres villas, cada una con sala, comedor, cocina y recamaras en evidente deterioro en su conformación estructural, en mal estado y sin posibilidad de recuperarse.
- b) Retiro y disposición del material producto de la demolición en el relleno sanitario municipal.
- c) Limpieza de basura, escombros y lugares insalubres del sitio.
- d) Rescate y reubicación dentro del mismo predio de diversas palmeras de Coco.

Lote 009: Actividades de Remodelación.

Remodelación de una construcción de tres niveles con aproximadamente 132.48 m² de obra, incluyendo balcones y andadores, los trabajos a realizar son:

- a) Resane de paredes, empastado, perfilado y pintura
- b) Cambio de mesetas y divisiones internas
- c) Cambios de ventanas y puertas viejas por nuevas.
- d) Sustitución de instalación eléctrica e hidráulica.
- e) Limpieza en general

Esta construcción fue parcialmente utilizada como casa habitación que rentaba cuartos, fue construida hace más de 30 años. Por lo que presenta deterioro, sin embargo estructuralmente está en condiciones favorables para su remodelación.

Lote 009-01: Limpieza y Nivelación

Este lote no presenta construcción alguna, sin embargo esta nivelado para jardinería o terrazas para recibir estructuras removibles como toldos, sombrillas, sillas de jardinería otros, los trabajos a realizar son:

- a) Limpieza general
- b) Nivelación del patio
- c) Resane de estructuras de soporte de las terrazas
- d) Jardinería

Con lo anteriormente mencionado, se aclara que dichas actividades se realizarán sobre la misma superficie en la que se encuentra, sin considerar una superficie mayor al aprovechamiento.

...
SEGUNDO.- Comunicar al **promoviente**, que las acciones citadas en el **Considerando** del presente oficio, se ajustan a lo establecido en el artículo 6, primer párrafo fracciones I, II, III y antepenúltimo párrafo del **REIA**, atendiendo a las razones, que se exponen en el **Considerando IV** del mismo, por lo que **no requieren de autorización en materia de Impacto Ambiental**.

De acuerdo con lo anterior esta Unidad Administrativa tiene las siguientes observaciones:

- Que la promoviente presentó en la pág. 4 de la información adicional es presentada la *tabla 5 denominada superficie de las obras techadas (desplante) y la superficie del área libre en Nivel 1*, en la cual se especifican los componentes y superficie techada (m²) del primer Nivel.

Por otro lado presenta el plano denominado 05 Plano Arquitectónico mismo que fue presentado de manera digital en el formato DWS para su visualización en el cual se puede observar los componentes del Nivel 1.

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.

Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Página 9 de 69

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

De acuerdo con lo anterior se realiza la comparación entre la tabla 5 denominada *superficie de las obras techadas (desplante) y la superficie del área libre en Nivel 1* y el plano denominado 05 Plano Arquitectónico, sobre los componentes, sin embargo se advierte que en el plano antes señalado se puede observar la existencia de dos componentes como son: lavandería huéspedes y una bodega 2, las cuales no fueron contempladas de acuerdo con la tabla 5, así mismo no se indica las dimensiones y superficie de dichos componentes antes señalados, por lo que esta Unidad Administrativa no se tiene certeza de cuál será la superficie de desplante del Nivel 1.

Que la promovente presentó en la pág. 5 las unidades de alojamiento en el sitio es de 34 habitaciones las cuales pueden alojar hasta 68 personas...

UNIDADES DE ALOJAMIENTO y CAPACIDAD MÁXIMA					
Edificio Nuevo	Cuartos	Huéspedes	Edificio Existente	Cuartos	Huéspedes
NIVEL 1	8	16	Nivel 1	0	0
NIVEL 2	8	16	Nivel 2	2	4
NIVEL 3	14	28	Nivel 3	2	4
TOTAL	30	60	TOTAL	4	8

Así mismo presentó de manera digital los planos denominados:

-05 Plano Arquitectónico Nivel 1, en donde se identificaron 8 cuartos con baño con dos recamaras para alojar a 16 huéspedes.

-06 Plano Arquitectónico Nivel 2, en donde se identificaron en donde se identificaron 8 cuartos con baño con dos recamaras para alojar a 16 huéspedes, y en el edificio existente nivel (2), se identificó 1 cuarto con 4 recamaras con baño para alojar aproximadamente a 4 huéspedes.

-07 Plano Arquitectónico Nivel 3 en donde se pueden visualizar las unidades de alojamiento que se pretende establecer por nivel, en donde se identificaron en donde se identificaron 14 cuartos con baño con dos recamaras para alojar a 28 huéspedes y en el edificio existente (nivel 3), se identificaron 2 cuartos con baño para alojar a 4 huéspedes.

Por lo anterior se advierte que en total con la información presentada en los planos se tiene un total de 33 cuartos y no de 34 como señala la promovente, por lo cual se advierte inconsistencias con el número de cuartos que compone el proyecto.

- A través del oficio 04/SGA/0425/19 de fecha 01 de marzo de 2019, esta Unidad Administrativa le solicito a la **promovente** que **aclarara y/o describir e indicar las obras y/o instalaciones a ubicarse en la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT).**

A lo que la promovente manifestó: *Como bien lo observó por parte de esta Autoridad, existe un trámite de impacto ambiental sobre la zona federal marítimo terrestre con clave 23QR2018TD157. Si bien es un trámite realizado por la empresa que represento le comento que dichas gestiones tienen connotaciones diferentes que van en dos sentidos: el principal es que al ser un predio subarrendado, la solicitud de la zona federal marítimo terrestre será administrada por el propietario del predio arrendado una vez que se cuente con la autorización de impacto ambiental y la segunda es que la inversión para el desarrollo del proyecto en la zona federal y parte marítima proviene de fuentes diferentes, por tanto, resulta pertinente realizar dos trámites de impacto ambiental que en su momento serán operados y administrados por dos entidades diferentes.*

Una vez dicho lo anterior, se señala que las obras y actividades que se desarrollarán en la ZF y en el medio marino están incluidas en el expediente con clave 23QR2018TD157, mismo que se encuentra en evaluación por parte de esta autoridad y donde se podrá encontrar toda la descripción del proyecto, que en términos generales corresponde a estructuras de madera que conforman un deck, muelle y columpios.

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

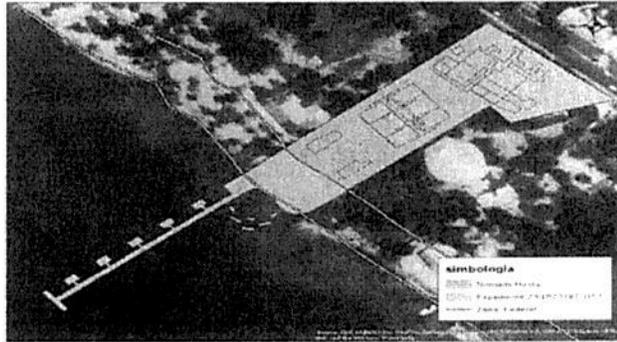


Imagen 1. Proyecto Nomads Hostel y el proyecto en Zona Federal y marina con expediente 23QR2018TD157

En la Zona Federal se instalará parte de un deck y el arranque de un muelle que se extiende por la zona marina.

De acuerdo a lo anterior no se pretende realizar ninguna obra o actividad relacionada con este proyecto.

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

- IV. 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:

(...)

El proyecto pretende desarrollarse a la altura del km 4 de la carretera a Garrafón. Esta zona es un área totalmente urbanizada, dentro de la cual se encuentran establecidos hoteles, departamentos y establecimientos que ofrecen servicios de apoyo al sector turístico de playa principalmente.

Vale la pena mencionar que la carretera al Parque Garrafón se extiende paralela a la línea de costa por toda la sección Sur de la Isla.

Dicho lo anterior, se delimita un área de influencia de aproximadamente 200 metros a la redonda, en esta superficie se estima que quedarán inmersas todas las posibles afectaciones que el proyecto pudiese ocasionar de manera directa e inmediata, las cuales podrían ser:

- **Afectación biológica.** En cuanto a la afectación biológica, se plantea un rango de afectación por los posibles impactos que pudieran afectar la flora y fauna silvestre presente en las inmediaciones del predio.
- **Afectación física.** Durante el desarrollo de las etapas del proyecto, se presentará una afectación física en las áreas adyacentes debido a que se realizará una obra nueva.
- **Afectación auditiva.** El ruido generado por el tránsito de los vehículos, equipos y maquinaria durante el proceso de preparación del sitio y construcción, se anticipa, por medio de medidas preventivas, que no rebasen los límites permitidos dentro de las normas oficiales mexicanas. Sin embargo, se afectará de manera temporal a las instalaciones inmediatas al sitio.
- **Afectación visual.** Se dará esta afectación debido a que el proyecto se pretende realizar en una zona turística totalmente urbanizada y frecuentada por turistas.

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

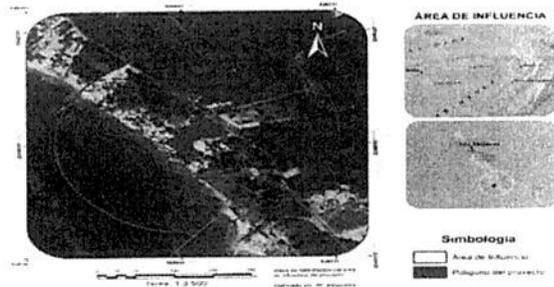


Figura IV.2 área de influencia del proyecto

Debido a que las obras del proyecto no tendrá ningún tipo de afectación al medio marino, se excluye de la delimitación del área de influencia del proyecto, tal y como se observa a continuación

Medio Abiótico.

Geología y geomorfología

La península de Yucatán se formó por sedimentación calcárea, encontrándose en un principio cubierta por un mar de poca profundidad, que fue emergiendo poco a poco, unos centímetros cada siglo, adquiriendo una forma de relieve plana, con escasa elevación sobre el nivel del mar y una ligera inclinación general de sus pendientes y de sus leves contrastes topográficos; llegando a conformar parte de la provincia fisiográfica conocida como Península de Yucatán, que en el estado está dividida en tres subprovincias: 63 Carso y Lomerios de Campeche, 62 Carso Yucateco y 64 Costa Baja de Quintana Roo.

La morfología dominante en el estado es el resultado de un intenso intemperismo que actúa sobre las rocas calcáreas del Terciario, las que debido a la intensa precipitación, al clima y a su posición estructural sufren de una intensa disolución ocasionando una superficie rocosa cárstica ligeramente ondulada; en donde el relieve más marcado se encuentra en la parte suroeste del estado, predominando los cerros dómicos, las dolinas y en general el relieve cárstico, con modificaciones causadas por la disolución, alteración de las rocas y por la acumulación en las partes bajas de arcillas de descalcificación.

La parte centro este y norte del litoral, inició su desarrollo geomorfológico durante el Terciario Superior, con la formación de una planicie calcárea, modelada posteriormente por una intensa disolución, manifestada por la presencia de rasgos de disolución: dolinas, acumulación de arcillas de descalcificación y los cenotes.

Durante el Cuaternario esta planicie es modificada por la formación de pantanos y lagunas, así como por la acumulación de abundantes depósitos de litoral, litificación de depósitos eólicos y por la formación reciente de dunas arenosas.

De acuerdo con las características morfológicas del área, se puede situar en una etapa geomorfológica de madurez para una región calcárea en clima cálido subhúmedo.

En particular, el sistema ambiental del proyecto se ubica en la subprovincia fisiográfica Carso Yucateco; mientras que el sistema de topoformas presente es el de un Lomerio (INEGI, 2010).

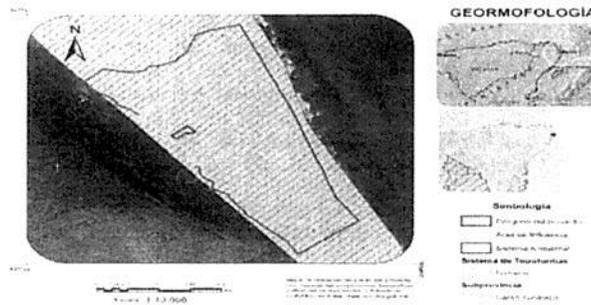


Figura IV. 6. Geomorfología del área del proyecto.

04573**OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19**

El Municipio de Isla Mujeres se distingue por ser una de las porciones territoriales más recientes de la plataforma peninsular, en su mayor parte emergida por sobre el nivel de las aguas marinas durante el terciario superior y en el cuaternario. Desde el punto de vista de su composición geológica, se caracteriza por ser una extensa y sólida masa de naturaleza calcarea, producto de la consolidación de sedimentos fósiles conformados por residuos conchíferos de origen marino, constituidos a su vez por carbonatos de calcio y magnesio bajo las formas de calcita, dolomita y aragonita.

Isla Mujeres en su parte insular al igual que todo el territorio peninsular, se caracteriza por la relativa uniformidad que presenta el sustrato geológico, en particular el manto rocoso más superficial. En efecto, el municipio muestra una reducida variabilidad geológica respecto a la composición química y mineral de las rocas, a su origen y modo de formación, así como a los procesos generales de evolución a los que están sujetos, no obstante es posible reconocer marcadas diferencias en relación a sus características morfológicas. Estas diferencias observadas corresponden a rasgos específicos, probablemente asociados con las distintas edades que se han determinado para diversos materiales y con las distintas posiciones que éstos guardan en el perfil estratigráfico, lo cual ha permitido identificar todo en la costa o cerca de ella un conjunto de rocas carbonatadas, entre las que destacan los depósitos arenosos no consolidados en la costa o cerca de ella, los variados tipos de roca caliza, las margas, coquinas, calizas coralígenas y algunos sedimentos arcillosos de menor importancia.

El Municipio de Isla Mujeres se distingue por ser una de las porciones territoriales más recientes de la plataforma peninsular, en su mayor parte emergida por sobre el nivel de las aguas marinas durante el terciario superior y en el cuaternario. Desde el punto de vista de su composición geológica, se caracteriza por ser una extensa y sólida masa de naturaleza calcarea, producto de la consolidación de sedimentos fósiles conformados por residuos conchíferos de origen marino, constituidos a su vez por carbonatos de calcio y magnesio bajo las formas de calcita, dolomita y aragonita.

Isla Mujeres en su parte insular al igual que todo el territorio peninsular, se caracteriza por la relativa uniformidad que presenta el sustrato geológico, en particular el manto rocoso más superficial. En efecto, el municipio muestra una reducida variabilidad geológica respecto a la composición química y mineral de las rocas, a su origen y modo de formación, así como a los procesos generales de evolución a los que están sujetos, no obstante es posible reconocer marcadas diferencias en relación a sus características morfológicas. Estas diferencias observadas corresponden a rasgos específicos, probablemente asociados con las distintas edades que se han determinado para diversos materiales y con las distintas posiciones que éstos guardan en el perfil estratigráfico, lo cual ha permitido identificar todo en la costa o cerca de ella un conjunto de rocas carbonatadas, entre las que destacan los depósitos arenosos no consolidados en la costa o cerca de ella, los variados tipos de roca caliza, las margas, coquinas, calizas coralígenas y algunos sedimentos arcillosos de menor importancia.

Hidrología

El Municipio Isla Mujeres se encuentra en la Cuenca Quintana Roo la cual se caracteriza por no presentar escurrimientos superficiales debido a la alta permeabilidad del material que constituye el terreno y la elevada evaporación, que originan una importante infiltración del agua de lluvia con excepción de las zonas costeras que están sujetas a inundación y de pequeñas depresiones que son denominadas aguadas.

En general, los ambientes acuáticos que existen en la zona insular de Isla Mujeres pueden ser agrupados en tres conjuntos básicos: Cuerpos de agua salada interiores (Salinas grande y chica); La Laguna Macax; y el Frente marino.

Para el área del proyecto, el cuerpo de agua es la zona marina occidental de la isla. Vale la pena mencionar que no se realizará aprovechamiento de agua marina para uso en las actividades del proyecto.

MEDIO BIÓTICO

De acuerdo al INEGI (2015), el área terrestre del proyecto está catalogada como Urbano construido. Esta clasificación denota la naturaleza urbana del área, indicando la parcial o total remoción de la vegetación nativa del sitio.

El sitio del proyecto presenta evidencias de impactos antropogénicos previos, presentando en la zona terrestre vegetación ornamental exclusivamente.

Método de muestreo.

Para describir las asociaciones vegetales presentes en el área del proyecto, se llevaron a cabo las siguientes metodologías:

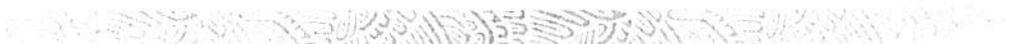
Vegetación terrestre. Debido a la superficie reducida y a la carencia de vegetación, se realizó un recorrido a pie, registrando todas las especies que estuvieran presentes.

Resultados.

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.

Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Página 13 de 69



04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Los recorridos permitieron identificar un total de 34 especies pertenecientes a 32 géneros y 21 familias, siendo la Poaceae la más abundante con 5 especies vegetales. Vale la pena mencionar que no se encontraron especies dentro de alguna categoría de riesgo de la NOM 059 SEMARNAT 2010. (...)

Listado de especies vegetales presentes en el área del proyecto.

Listado de especies vegetales presentes en el área del proyecto.

FAMILIA	NOMBRE CIENTIFICO	NOMBRE COMUN	FORMA DE VIDA	CATEGORIA
Agavaceae	<i>Agave americana</i> L.	Agave amarillo	Herbácea	
Agavaceae	<i>Agave angustifolia</i> Haw.	Ch'elem, ya'ax kij, ch'elem kij	Herbácea	
Simaroubaceae	<i>Alvaradoa amorphoides</i> Liebm. ssp. <i>Amorphoides</i>	Bel siinik che', navideño, palo de hormig	Arborea	
Cambretaceae	<i>Bucida buceras</i> L.	Pucté, Puké o pukjté	Arborea	
Burseraceae	<i>Bursera simaruba</i> (L.) Sarg.	Chak chakaj, chakaj, palo mulato	Arborea	
Leguminosae	<i>Caesalpinia vesicaria</i> L.	Ya'ax k'iin che', mareña	Arborea	
Apocynaceae	<i>Cascabela gaumeri</i> (Hemsl.) Lippold.	Aak'its, campanilla, cojón de gato	Arbustiva	
Apocynaceae	<i>Catharanthus roseus</i> (L.) G. Don	X-mikaria, Vicaria roja, Chula	Herbácea	introducida
Poaceae	<i>Cenchrus echinatus</i> L.	Mul	Herbácea	
Poaceae	<i>Chloris virgata</i> Sw.	Me'ex nuk xiib, wak toop su'uk	Herbácea	
Arecaceae	<i>Cocos nucifera</i> L.	Coco, coco enano, palma, cubilete, cocotero	Palma	introducida
Commelinaceae	<i>Commelina diffusa</i> Burm. f.	ND	Herbácea	
Boraginaceae	<i>Cordia sebestena</i> L.	K'opte, Sak k'oopte, Anacahuite, Siricote blanco, Siricote de playa	Arbustiva	
Capparaceae	<i>Crataeva tapia</i> L.	Kokché, k'olomax,	Arborea	
Poaceae	<i>Dactyloctenium aegyptium</i> (L.) Willd.	Chimes su'uk, k' an toop su'uk	Herbácea	
Boraginaceae	<i>Ehretia tinifolia</i> L.	Beek, roble	Arborea	
Euphorbiaceae	<i>Euphorbia dioica</i> Kunth.	Xana mukuy	Herbácea	
Moraceae	<i>Ficus cotinifolia</i> Kunth.	Kopó, alamo	Arborea	
Moraceae	<i>Ficus maxima</i> Mill.	Akúun, kopo' ch'iin, alamo, higo grande	Arborea	
Amaryllidaceae	<i>Hymenocallis littoralis</i> (Jacq.) Salisb	Azucena de agua	Herbácea	
Verbenaceae	<i>Lippia virgata</i> L.	Ich cho, Té	Herbácea	
Sapotaceae	<i>Manilkara zapota</i> (Linnaeus) van Royen.	Chak ya', chi' kéej, ya', chicle, chico zapote, zapote, zapote campechano, zapote huevo de chivo	Arborea	
Sapindaceae	<i>Melicoccus bijugatus</i> Jacq.	Guaya, mamoncillo	Arborea	introducida
Leguminosae	<i>Pithecellobium keyense</i> Britton in Britton & Rose.	Ya'ax k'aax	Arbustiva	Endémica
Portulacaceae	<i>Portulaca oleracea</i> L.	Xúukul, xanab mukuy, páats mo'ol t'u'ul, verdolaga	Herbácea	

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Acanthaceae	<i>Ruellia nudiflora</i> (Engelm. & A. Gray) Urb.	Chak mul, berraco xiw, kabal ya'axnik	Herbácea	
Arecaceae	<i>Sabal yapa</i> C. Wright. ex Becc.	Julok' xa'an, xa'an, guano, guano macho	Palma	
Lamiaceae	<i>Salvia coccinea</i> Buc'hoz ex Etl.	Tuup k'iini, chak lool, tso'ts xiiw	Herbácea	
Poaceae	<i>Sporobolus virginicus</i> (L.) Kunth.	Ch'ilibil su'uk	Herbácea	
Poaceae	<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) Kuntze.	Gramón, Pasto de San Agustín, Pelope, Zacate San Agustín	Herbácea	Introducida
Combretaceae	<i>Terminalia catappa</i> L.	Almendra, almendro	Arbórea	Introducida
Sapindaceae	<i>Thouinia paucidentata</i> Radlk	K'an chuunup, hueso de tigre, madera dura	Arbórea	Endémica
Commelinaceae	<i>Tradescantia spathacea</i> Sw	Chaktsan, magueyito morado	Herbácea	
Zigophyllaceae	<i>Tribulus cistoides</i> L.	Chan koj xnuuk, chan xnuuk, abrojo	Herbácea	

Fauna

Método de muestreo

Debido a las características del predio, como su área reducida, se procedió a realizar recorridos en la totalidad de su superficie, registrando en un track del GPS el recorrido realizado.

Muestreo directo (MD). Este método consiste en la observación directa de los organismos en su hábitat y bajo sus condiciones normales de actividad. Por lo general en campo existe poca la probabilidad de observarlos directamente. Mediante los recorridos preliminares realizados para el área de afectación del proyecto se lograron reconocer la estructura general de la vegetación en el predio y los posibles puntos para los muestreos directos de fauna.

Muestreo indirecto (MI). Dada la baja probabilidad de registro de algunos organismos por el método de observación directa, se implementaron los métodos indirectos. Este tipo de método se basa en el registro de fauna mediante rastros y señales de actividad que van dejando a su paso por la vegetación y hábitats. A continuación, se describen estos dos métodos para cada uno de los grupos de fauna anteriormente descritos.

ANFIBIOS Y REPTILES. Para el registro mediante observación directa de estos grupos se realizaron recorridos tanto en las áreas donde se encuentra presente la vegetación. Se removieron piedras y herbáceas, se revisaron troncos y ramas de vegetación en pie para el registro de estas especies.

(MD): Se registraron las especies encontradas desplazándose sobre la superficie, en el suelo, rocas, ramas, hojarasca o mediante la remoción de estos sustratos.

(MI): También se buscaron rastros y señales de actividad de algunas especies de reptiles, como son las camisas o pieles cambiadas de las serpientes, así como algunos sonidos.

Para la identificación de especies se utilizaron las guías de campo de Lee (2000), Campbell (1998), así como el ordenamiento filogenético y la nomenclatura recopilada por Flores-Villela et al. (1995).

AVES. Para la observación y detección de las especies en el área se hicieron recorridos a lo largo del área de estudio.

(MD): Para su registro se consideraron todos los organismos en vuelo y los perchados, así como los encontrados en las áreas adyacentes al predio. El levantamiento de datos se realizó con el registro tanto visual como auditivo de las especies. El segundo tipo de registro mencionado permitió el reconocimiento de la mayoría de las especies de aves.

(MI): Las evidencias indirectas que se buscaron consistieron en la presencia de plumas, ya sea como producto de mudas o de restos de la depredación por otros organismos, así como de la presencia de nidos en las ramas o en oquedades de los árboles.

Como apoyo para la identificación de aves se utilizaron guías de aves en campo (Howell, S. y S. Webb. 1995; National Geographic Society. 1987; Peterson, R. y E. Chalif. 1973). La observación fue realizada con la ayuda de binoculares para una observación más detallada.

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Se realizaron recorridos para observación directa de especies. Con el fin de obtener un registro más completo se consideraron las especies detectadas en las colindancias inmediatas y se consideraron todos los organismos en vuelo, perchados y en el suelo.

MAMÍFEROS. El objetivo de los recorridos aplicados a este grupo animal, fue el lograr la observación directa de especies o bien, su registro. En general se siguieron las rutas de muestreo utilizadas para los otros grupos animales, verificando la presencia de mastofauna en el sustrato o en vegetación.

(MD): La presencia de los mamíferos se registró mediante métodos directos (registro visual o auditivo). (MI): el registro indirecto fue por medio de rastros (huellas, excretas, pelos, comederos, rascaderas, madrigueras) según las sugerencias hechas por Aranda (2000) y Reid (1997). De manera complementaria se aplicaron entrevistas informales a pobladores de la zona con conocimiento de la fauna existente. Naturalmente muchas especies de mamíferos son de actividad nocturna o crepuscular, pero aun las especies diurnas tienen suficientes razones para evitar al hombre y gracias a sus sentidos, generalmente mejor desarrollados, pueden detectarlo con anticipación al encuentro y huir o esconderse (Aranda, 2000). Bajo estas condiciones se recurre a métodos indirectos para su detección.

El ordenamiento filogenético y la nomenclatura utilizada para los taxa se tomó de Ramírez-Pulido et al. (1996). Para todos los casos se tomaron fotografías de los individuos observados o de los rastros que se observaron. Resultado del muestreo Como resultado de los muestreos realizados, se pudo verificar la presencia en el área de influencia directa, de 6 especies de vertebrados de fauna silvestre, pertenecientes a 6 familias.

Reptiles. Para el caso de los reptiles se registraron 2 especies dentro del predio bajo estudio. Todos los reptiles reportados se registraron de manera visual dentro del predio.

Aves. En total se verificaron 4 especies de forma visual para la zona del proyecto. Todos los registros se realizaron dentro del área de influencia directa. Ninguna especie de ave fue registrada dentro del predio y tampoco se observaron nidos por lo que la utilización del predio es meramente de transición.

Mamíferos medianos y grandes. En el predio bajo estudio no se registraron especies de mamíferos.
Listado de especies de fauna silvestre registradas dentro del área de estudio.

FAMILIA	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	ESTATUS	REGISTROS
REPTILES				
Phrynosomatidae	Ameiva undulata	Yax merech		2
Polychrotidae	Anolis sagrei	Lagartija café		1
AVES				
Columbiformes	Columbina talpacoti	Tortolita rojiza		2
Cuculiformes	Crotophaga sulcirostris	Garrapatero		1
Passeriformes	Mimus gilvus	Cenzontle		3
Columbidae	Zenaida asiatica	Paloma ala blanca		1

Conclusiones de los resultados

- De las especies registradas, ninguna se encuentra bajo alguna categoría dentro de la NOM059-SEMARNAT-2010.
- De las especies encontradas, los reptiles, debido a su lento desplazamiento, serán las únicas especies probablemente afectadas durante las labores de preparación del sitio y construcción por lo que se tendrá especial cuidado al momento de realizar las actividades. Así mismo, se menciona que las labores de preparación del sitio (específicamente durante la remoción de la vegetación), deberán iniciarse en un horario a partir de las 10 am, debido a que, en este mismo, los reptiles ya iniciaron su dinámica de movimiento y es más fácil para estos, desplazarse hacia los alrededores del predio.
- La fauna del área es característica de las zonas costeras, sin embargo, es una zona que se encuentra en operación desde los años 80's, motivo por el cual se visualizaron pocas especies de animales, observándose principalmente aves.

5. INSTRUMENTOS JURIDICOS APLICABLES

- V. Que la fracción III del artículo 21 del **REIA** impone la obligación a la **promoviente** de vincular con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso con la regulación sobre uso de suelo; por tanto, conforme la ubicación del sitio, la información proporcionada por la **promoviente** en la





04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

MIA-P e información adicional ingresada, los instrumentos de política ambiental aplicable al proyecto son los siguientes:

INSTRUMENTO APLICABLE	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACION
DECRETO del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	09 de abril de 2008
Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, 2010-2030	Publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	05 de octubre de 2010
ACUERDO por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marina del Golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio programa (Continúa en la Segunda Sección)	Diario Oficial de la Federación	24 de noviembre de 2012

Nota: Se hace notar que de acuerdo al SIGEIA el proyecto incide en la UGA Regional número 137 del 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; sin embargo, el Acuerdo por el que se expide la parte marina del programa de ordenamiento marino, solo 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; por tanto, dicha unidad de gestión no es considerada en el análisis

- VI. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, así como los programas de desarrollo urbano, decretos de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, al respecto, esta Unidad Administrativa realizó el análisis de la congruencia del **proyecto**, del cual se desprenden las siguientes observaciones:

A. Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo (POELIM)

Que conforme el análisis espacial realizado a través del **Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA)**, se tiene que el **proyecto** incide en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 7 denominada "Isla Mujeres" del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, México. De acuerdo a lo anterior esta Unidad Administrativa procedió a evaluar el **proyecto** conforme la siguiente ficha técnica:

Unidad de Gestión Ambiental 7. Isla Mujeres					
POLÍTICA	RECURSOS Y PROCESOS PRIORITARIOS	USOS PREDOMINANTES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS INCOMPTIBLES
Aprovechamiento Sustentable	Playa, Paisaje, Suelo y agua, Áreas verdes	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la zona insular de Isla Mujeres	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la zona insular de Isla Mujeres	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la zona insular de Isla Mujeres	Aquellos que se contrapongan a los usos establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la zona insular de Isla Mujeres o bien los que causen deterioro a los recursos y procesos prioritarios.
Política Ambiental: Aprovechamiento Sustentable					
Crear áreas verdes que eleven la calidad de vida de los habitantes.					

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Conservar las áreas verdes existentes. Proteger los manglares presentes en la isla Rehabilitar y conservar los cuerpos de agua ubicados en zonas urbanas Mantener las condiciones visuales del paisaje hacia la zona litoral		
Estrategias		
Objetivos específicos:		
<ul style="list-style-type: none"> Promover el alcance de indicador de 9 m² de área verde por habitante No hay cambios de uso de suelo en áreas verdes Se mantiene la cobertura actual de manglares No hay asentamientos humanos dentro de la zona federal marítimo terrestre de los cuerpos de agua interior (Salina Grande, chica) Las riveras de las lagunas Salina Grande, Salina Chica y laguna Makax recuperen sus condiciones ecológicas. Se alcanzan los límites máximos permisibles de contaminación en los cuerpos de agua establecidos en las normas oficiales mexicanas aplicables. No se registra contaminación visual hacia la zona litoral. 		
Tabla de criterios ecológicos		
Criterios de regulación ecológica: Isla Mujeres		
Playas y Paisaje	Suelo y Agua	Áreas verdes
1,2,3,4,5,8,9	10,11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18	19, 20, 21, 22, 23,24, 25, 26, 27, 28

De acuerdo a lo anterior la **Política de Aprovechamiento sustentable**, y que los **Parámetros de aprovechamiento, Usos compatibles y Usos incompatibles**, serán los establecidos en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente, que para el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto sería el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

Criterios Ecológicos Generales (CG)

En relación a la vinculación realizada por los **promovientes** con los criterios ambientales generales, esta Unidad Administrativa advierte que en el predio no verterán hidrocarburos y productos químicos no biodegradables (CG-03), no se realizara el aprovechamiento de agroquímicos (CG-05), no se contempla la construcción de fosas sépticas, las aguas residuales serán canalizadas al sistema de drenaje existen en la zona (CG-07), no se realizar el aprovechamiento de bancos de materiales para la construcción, potreros (CG-12), no se pretende la eliminación de especies exóticas (CG-15), el sitio donde se pretende desarrollar el proyecto la vegetación presente no corresponde a vegetación forestal (CG-13 y CG-14), no se realizara afectación o alteración de poblaciones de especies incluidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2001 (CG-20), no se pretende el uso de agroquímicos y la disposición final en sus envases (CG-21), no pretende la construcción de nuevos caminos (CG-22), no se pretende la utilización de material vegetal de las especies citadas en la NOM-059-SEMARNAT-2001 (CG-23), el sitio del proyecto no se encuentra dentro de una área natural protegida (CG-24), la Uga no corresponde política ambiental de Preservación y Protección (CG-26), no se pretende realizar pago de servicio ambiental (CG-27), los materiales de construcción serán de bancos de materiales autorizados (CG-28), en el sitio del proyecto no existe vestigios arqueológicos (CG-31), no se contempla la instalación de campamentos temporal (CG-32), al proyecto le resulta aplicable el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, (CG-33 y CG-34), no pretende el establecimiento de asentamientos humanos (CG-36), se resalta el análisis de los siguientes criterios generales:

CRITERIOS GENERALES:

CRITERIO	VINCULACIÓN DE LOS PROMOVENTES
----------	--------------------------------

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat
Página 18 de 69

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

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.

La promovente no presentó la vinculación con el presente criterio en la MIA-P.

ANÁLISIS: A través del oficio **04/SGA/0425/19** de fecha 01 de marzo de 2019, esta Unidad Administrativa le solicito información adicional a la promovente *para que presentara la vinculación con los criterios ecológico generales presentado los elementos que garantice su cumplimiento.*

La promovente señaló:

El polígono donde se desarrollará el proyecto tiene una superficie mayor a los 4,286.65 m², por lo que se dispone de un área libre de 2,999.03 m², lo que representa un 69%. Donde de esta categoría se cuenta con 1,102 m² de áreas verdes, del resto son arenas.

Así mismo la promovente presentó anexo a la información adicional el plano denominado *Áreas Permeables e Impermeables* en cual se observa que el área impermeable será de 2,999.03 m²



De acuerdo con lo anterior se advierte que el proyecto le resulta aplicable la fracción d) en el que se indica que los predios mayores a 3,001 metros cuadrados en adelante se destinar como mínimo el 40% de la superficie total del predio.

De acuerdo con la información adicional el proyecto corresponde a una Hostal de tres niveles, el cual pretende el uso de suelo (desplante) de 4,286.28 m², el cual representa el 99.99 % del total del predio, por lo cual se pretende dejar una superficie permeable de 2,999.03 m² de acuerdo con la información adicional y al plano denominado *áreas Permeables e impermeables*, lo cual representa el 69.99% del predio.

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

<p>Por lo que se advierte que el proyecto se ajusta con lo dispuesto en la fracción d) del presente criterio ya que pretende dejar una superficie como área verde mayor del 40%.</p>	
<p>CG-02 Se debe favorecer la captación del agua de lluvia como fuente alterna para el consumo humano y actividades domésticas.</p>	<p><i>La promovente no presento la vinculación con el presente criterio en la MIA-P.</i></p>
<p>ANÁLISIS: A través del oficio 04/SGA/0425/19 de fecha 01 de marzo de 2019, esta Unidad Administrativa le solicito información adicional a la promovente <i>para que presentara la vinculación con los criterios ecológico generales presentado los elementos que garantice su cumplimiento.</i></p> <p>La promovente señalo:</p> <p><i>La capacidad pluvial en techos se podrá dirigir a través de sus desagües hacia la cisterna, mediante sencillas instalaciones. La cisterna, mediante sencillas instalaciones. La cisterna cuenta con filtros de carbón activado a fin de que le agua se mantenga en óptimas condiciones para su uso. Así como mismo, se podrá usar contenedores móviles en los puntos de mayor aprovechamiento que no puedan llegar directamente a la cisterna.</i></p> <p>De acuerdo con lo anterior se advierte el proyecto contara con un sistema de capacidad pluvial el cual estará ubicado en techo de la edificación esta serán dirigirá a través de sus desagües hacia la cisterna, la cisterna cuenta con filtros de carbón activado a fin de que le agua se mantenga en óptimas condiciones para su uso. Así como se podrá usar contenedores móviles en los puntos de mayor aprovechamiento, por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio.</p>	
<p>CG-04 Se promoverá la reutilización de las aguas residuales previo cumplimiento de las disposiciones legales vigente en materia de calidad de aguas.</p>	<p><i>La promovente no presento la vinculación con el presente criterio en la MIA-P.</i></p>
<p>ANÁLISIS: A través del oficio 04/SGA/0425/19 de fecha 01 de marzo de 2019, esta Unidad Administrativa le solicito información adicional a la promovente <i>para que presentara la vinculación con los criterios ecológico generales presentado los elementos que garantice su cumplimiento.</i></p> <p>La promovente señalo:</p> <p><i>Las aguas residuales serán canalizadas al sistema de drenaje de Isla Mujeres, evitando de esta forma cualquier tipo de contaminación.</i></p> <p>De acuerdo con la información presentada se advierte que las aguas residuales ya que las aguas residuales serán canalizadas al sistema de drenaje de Isla Mujeres, por lo tanto no se promoverán la reutilización de las aguas residuales, por lo cual el proyecto se ajusta al presente criterio.</p>	
<p>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 den todo momento con la normatividad aplicable.</p>	<p><i>La promovente no presento la vinculación con el presente criterio en la MIA-P.</i></p>
<p>ANÁLISIS: A través del oficio 04/SGA/0425/19 de fecha 01 de marzo de 2019, esta Unidad Administrativa le solicito información adicional a la promovente <i>para que presentara la vinculación con los criterios ecológico generales presentado los elementos que garantice su cumplimiento.</i></p> <p>La promovente señalo:</p> <p><i>Las aguas residuales serán canalizadas al sistema de drenaje de Isla Mujeres, evitando de esta forma cualquier tipo de contaminación.</i></p> <p>De acuerdo con lo anterior se advierte que el proyecto se conectara al drenaje sanitario municipal existente en la zona, por lo cual se ajusta al presente criterio.</p>	



04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

<p>CG-08 La construcción de obras e infraestructura para el drenaje pluvial deberá ser diseñada y autorizada de conformidad con la normatividad de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado.</p>	<p><i>La promovente no presento la vinculación con el presente criterio en la MIA-P.</i></p>
<p>ANÁLISIS: A través del oficio 04/SGA/0425/19 de fecha 01 de marzo de 2019, esta Unidad Administrativa le solicito información adicional a la promovente <i>para que presentara la vinculación con los criterios ecológico generales presentado los elementos que garantice su cumplimiento.</i></p> <p>La promovente señalo:</p> <p><i>Debido al sitio donde se desarrolla el proyecto, no se contempla la construcción de drenaje pluvial, ya que el agua de lluvia es fácilmente absorbida para la arena.</i></p> <p>De acuerdo con lo anterior se advierte el proyecto contara con un sistema de capacidad pluvial el cual estará ubicado en techo de la edificación esta serán dirigirá a través de sus desagües hacia la cisterna, la cisterna cuenta con filtros de carbón activado a fin de que le agua se mantenga en óptimas condiciones para su uso, así mismo no se preve la pretende la construcción de obras e infraestructura para el drenaje pluvial, por lo cual proyecto se ajusta al presente criterio.</p>	
<p>CG-09 En todas las obras y/o actividades se debe separar la canalización del drenaje pluvial del drenaje sanitario.</p>	<p><i>La promovente no presento la vinculación con el presente criterio en la MIA-P.</i></p>
<p>ANÁLISIS: A través del oficio 04/SGA/0425/19 de fecha 01 de marzo de 2019, esta Unidad Administrativa le solicito información adicional a la promovente <i>para que presentara la vinculación con los criterios ecológico generales presentado los elementos que garantice su cumplimiento.</i></p> <p>La promovente manifestó:</p> <p><i>No será necesario la implementación de drenaje pluvial debido a la superficie que permanecerá sin impermeabilizar, podrá absorber de manera natural al agua pluvial.</i></p> <p>De acuerdo con lo anterior se advierte que el drenaje sanitario y el drenaje pluvial estarán separados, ya que el proyecto se conectará al drenaje sanitario municipal existente en la zona, en cuanto al agua lluvia se absorberá de manera natural, por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta al presente criterio.</p>	
<p>CG-10 Los usos autorizados deben incluir acciones para el ahorro del recurso agua, así como medidas de prevención de contaminación del manto freático.</p>	<p><i>La promovente no presento la vinculación con el presente criterio en la MIA-P.</i></p>
<p>ANÁLISIS: A través del oficio 04/SGA/0425/19 de fecha 01 de marzo de 2019, esta Unidad Administrativa le solicito información adicional a la promovente <i>para que presentara la vinculación con los criterios ecológico generales presentado los elementos que garantice su cumplimiento.</i></p> <p>La promovente manifestó:</p> <p><i>En los sanitarios que se pretendan instalar, se pondrán instrumentos que ayuden a minimizar el consumo de agua, tales como migitorios e inodoros con doble descarga y demás instalaciones, revisión periódica de los sistemas y mecanismos del agua para evitar fugas o averías, conciencia a los huéspedes y formación de empleados para fomentar acciones y actitudes de consumo responsables en su rutina y actividades diaria. Las aguas residuales serán canalizadas a una cisterna de material que no se fractura ni permea, que podrá contener las aguas residuales que serán enviadas por rebombeo al sistema de alcantarillado municipal, evitando de esta forma cualquier tipo de contaminación.</i></p> <p>De acuerdo con lo anterior se advierte que la promovente propone acciones para ahorro del agua, el cual consiste en las instalaciones de migitorios e inodoros con doble descarga, por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta al presente criterio.</p>	
<p>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,</p>	<p><i>La promovente no presento la vinculación con el presente criterio en la MIA-P.</i></p>



[Handwritten signature]

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

separación, recolección y disposición fina), 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.

ANÁLISIS: A través del oficio **04/SGA/0425/19** de fecha 01 de marzo de 2019, esta Unidad Administrativa le solicita información adicional a la promovente *para que presentara la vinculación con los criterios ecológico generales presentado los elementos que garantice su cumplimiento*

La promovente manifestó:

Se contara con un programa de manejo de residuos, mismo que se encuentra en el expediente de la MIA-P, anexo 6.

En relación a lo anterior se advierte que la promovente para el manejo de los residuos propone un Programa de Manejo Integral de Residuos en cual se contempla:

Residuos sólidos urbanos y de manejo especial.

Durante la etapa de preparación del sitio, así como la construcción, se prevé que se generen residuos urbanos y de manejo especial, en particular los residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, sin embargo, estos residuos resultantes de la excavación, serán reutilizados para el relleno dentro de la misma obra.

Para fase de preparación del sitio, la fuente principales de generación de residuos urbanos estará dada principalmente por el uso de recipientes, pedacería de PVC, sobrantes de soldaduras, metales (hierro, cobre y aluminio), envolturas (plástico, metal), cortes de material (varillas, hilo sintético, clavos), entre otros. Así mismo se generarán residuos orgánicos resultantes del desecho de los alimentos de los trabajadores.

Residuos peligrosos.

La provisión del aceite que utilice la maquinaria involucrada en la preparación del sitio y construcción, así como el manejo que se le dé será responsabilidad de la compañía de mantenimiento, la cual deberá cumplir con los lineamientos establecidos para el tratamiento de dichas sustancias. En caso de que exista un derrame, ya sea de aceite o de combustible, se procederá a seguir los lineamientos señalados por la normativa aplicable.

Al final los trabajos de pintura, los botes vacíos de pintura y solvente, así como los trapos impregnados utilizados para el manejo de dichas sustancias, serán manejados como residuos peligrosos de acuerdo a su naturaleza y en concordancia con la normatividad vigente en la materia.

Para el manejo de estos residuos peligrosos durante la construcción serán como sigue: se colocarán en recipiente con tapa, rotulados de acuerdo a la normativa; los residuos sólidos y líquidos se manejarán de forma independiente y segregada. Se instalará 1 almacén temporal donde se resguardarán estos residuos y cumplirán con los requisitos y especificaciones previstos en la Ley General para la preparación y Gestión de Integral de los Residuos y su Reglamento.

Por otro lado durante la operación y mantenimiento se contempla:

Residuos sólidos urbanos: los residuos sólidos urbanos se generarán a partir del uso de contenedores y utensilios desechables, bolsas de plásticos, envases de vidrio o metal provenientes de los trabajadores que se encuentran en turnos, huéspedes, así como los residuos de los mantenimientos en general al hostel.

Residuos peligrosos: se generará una pequeña cantidad de residuos peligrosos como botes con restos de pintura, solvente, estopas y trapos impregnados, etc. Estos residuos serán manejados de acuerdo a la normatividad ambiental vigente tomando en consideración su reducido volumen y su escasa periodicidad.

Almacenamiento y disposición:



04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Los desechos generados durante las diferentes etapas del proyecto serán separados en primera instancia de acuerdo a su clase en la fuente generadora, para esto se proveerá de recipientes apropiados para cada uno de ellos identificados como rótulos de acuerdo al tipo de desechos:

- Residuos peligrosos
- Material orgánico
- Material inorgánico

Residuos sólidos urbanos: Durante la fase de preparación del sitio y construcción, los residuos sólidos urbanos, serán clasificados en orgánicos e inorgánicos. Los residuos clasificados anteriormente se colocarán dentro de contenedores con tapa, rotulados de acuerdo al contenido, dispuestos en las áreas que cumplirán la función de comedores para los trabajadores.

Durante la etapa de operación, se llevarán a cabo las siguientes acciones:

- Separación
- Almacenamiento temporal

La separación consiste en colocar dos contenedores con bolsa, rotulados según el contenido de los mismos, en donde se dispondrán de manera separada:

- Orgánico
- Inorgánico

Los desechos inorgánicos impregnados de residuos orgánicos, se deberán limpiar y separar de las fracciones orgánicas adheridas, ya sea lavados o limpiados con una espátula de repostería para después ser depositados en el contenedor correspondiente.

Transporte al sitio de disposición final: Los contenedores utilizados durante las etapas del proyecto serán retirados de manera periódica para ser trasladados al sitio de disposición final por alguna empresa autorizada por el municipio. En el caso de los residuos sanitarios durante la etapa de preparación del sitio y construcción, la empresa que proporciona el servicio de los sanitarios portátiles se hará responsable del manejo de los mismos.

Periodicidad de traslado al sitio de disposición final: con exactitud la cantidad de residuos urbanos que se generarán durante las etapas del proyecto, se propone realizar el retiro de los mismos cuando los contenedores ubicados en los sitios de disposición temporal estén próximos a su límite de capacidad. Así mismo, el personal encargado del retiro podrá estimar la periodicidad conforme realicen varios retiros.

Residuos peligrosos: El manejo temporal de los residuos peligrosos durante la construcción, en caso de presentarse algún derrame será como sigue: se colocarán en recipientes con tapa, rotulados, los residuos sólidos (trapos, estopas, cartones impregnados de hidrocarburos, entre otros) y líquidos (aceites quemados, solventes, pinturas, etc) se manejarán de forma independiente y segregado. El almacén temporal donde se resguardarán estos residuos será de suelo impermeable y con un dique de contención, a fin de evitar la contaminación del suelo en caso de generarse algún derrame.

Transporte al sitio de disposición final: En caso de presentarse algún derrame o percance que involucre la generación de residuos peligrosos, se contratará una empresa especializada y autorizada en manejo de residuos peligrosos para que los residuos sean retirados del área del proyecto.

CG-17 En la superficie del predio autorizada para su aprovechamiento, en forma previa al desmonte y/o a 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.

La promotora no presenta la vinculación con el presente criterio en la MIA-P.

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

ANÁLISIS: A través del oficio **04/SGA/0425/19** de fecha 01 de marzo de 2019, esta Unidad Administrativa le solicito información adicional a la *promovente para que presentara la vinculación con los criterios ecológicos generales presentado los elementos que garantice su cumplimiento*

La promovente señala:

La vegetación existente es básicamente ornamental compuesta en su mayoría por palmas de coco, las cuales se reubicarán en el predio en sitios de no afectación. Se ha contabilizado 24 palmeras localizadas dentro del desplante arquitectónico que se reubicarán.

Por otro lado en la pág. 84 y 85 del capítulo IV de la MIA-P, la promovente identifico un total de 34 especies, en las cuales se puede encontrar herbáceas, palma, arbustivas, así mismo presento de manera digital el anexo fotográfico en donde se puede observar que la vegetación identificada en el capítulo IV se encuentra en los límites del predio tal como se muestra en la siguiente imagen:



Figura 3. Condiciones actuales del polígono del proyecto.

Así mismo presento anexo a la información adicional el programa de rescate y reubicación de flora y de fauna de lento desplazamiento, en cual se indica dentro de los recorridos en el polígono del proyecto, se contabilizó un total de 24 individuos de *Cocos nucifera*, dentro del desplante arquitectónico del proyecto.



De acuerdo con lo anterior se advierte que donde se pretende llevar a cabo el desplante del proyecto se pueden observar palmas de coco, por lo que estas serán reubicadas, por lo cual el proyecto se ajusta al presente criterio.

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.

La promovente no presento la vinculación con el presente criterio en la MIA-P.

ANÁLISIS: A través del oficio **04/SGA/0425/19** de fecha 01 de marzo de 2019, esta Unidad Administrativa le solicito información adicional a la *promovente para que presentara la vinculación con los criterios ecológicos generales presentado los elementos que garantice su cumplimiento*

La promovente señala:



04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Se realizará el rescate y reubicación de flora y fauna, cuyo protocolo se presenta en el Anexo 04 del presente documento.

De acuerdo con lo anterior la promovente presento anexo a la información adicional el programa de rescate y Reubicación de flora y de fauna de lento desplazamiento, cuyo objetivo: *Evitar afectación sobre especies de flora, así como de fauna de lento desplazamiento que se encuentren en la zona de establecimiento de las estructuras del proyecto, mediante la reubicación de los mismos.*

Previo al inicio de actividades: Se realizará la revisión de las áreas donde se establecerán las estructuras del proyecto, esto con el fin de ubicar organismos que estuviesen en las zonas a impactar.

Rescate y reubicación de organismo: Los anfibios y reptiles podrán localizarse desplazándose sobre la superficie, en suelo, rocas, ramas, hojarasca, o bien, debajo de rocas, ramas u hojarasca, mediante la remoción de estos sustratos.

Así mismo Se espera que se tenga un 100 % de éxito en relación a la sobrevivencia de individuos reubicados, como ya se mencionó, la reubicación se realizará en sitios que tengan las mismas condiciones de la cual sea rescatado el organismo; además, se utilizarán métodos que limiten el estrés de las especies por lo que no se espera que se ocasionen daños a los mismos.

Se llevará el registro del número de organismos por especie que fueron reubicados. Terminadas las actividades de rescate y reubicación se realizará un informe el cual contendrá fotografías y el listado de organismos reubicados con el fin de evidenciar el cumplimiento.

De lo anterior se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio.

CG-26 La fauna silvestre capturada y/o rescatada en la superficie de aprovechamiento autorizada podrá 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 prologando. Para lo anterior se deberá contar con la aprobación de la autoridad ambiental correspondiente.

La promovente no presento la vinculación con el presente criterio en la MIA-P.

ANÁLISIS: A través del oficio **04/SGA/0425/19** de fecha 01 de marzo de 2019, esta Unidad Administrativa le solicito información adicional a la promovente *para que presentara la vinculación con los criterios ecológico generales presentado los elementos que garantice su cumplimiento*

La promovente señalo:

Dentro de los criterios de selección de los sitios para la reubicación de especies que sean rescatadas previo al inicio de obras, se contempla escoger sitios con condiciones ecológicas similares al área de captura y donde su permanencia no sea vulnerada por algún proyecto, además, se contemplan protocolos adecuados para la captura y manejo de las especies. Las especificaciones se encuentran en el Programa de rescate y reubicación de flora, y fauna de lento desplazamiento adjunto en el Anexo 04.

De acuerdo con lo anterior la promovente presento anexo a la información adicional el programa de rescate y Reubicación de flora y de fauna de lento desplazamiento, cuyo objetivo: *Evitar afectación sobre especies de flora, así como de fauna de lento desplazamiento que se encuentren en la zona de establecimiento de las estructuras del proyecto, mediante la reubicación de los mismos.*

Previo al inicio de actividades: Se realizará la revisión de las áreas donde se establecerán las estructuras del proyecto, esto con el fin de ubicar organismos que estuviesen en las zonas a impactar.

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Rescate y reubicación de organismo: Los anfibios y reptiles podrán localizarse desplazándose sobre la superficie, en suelo, rocas, ramas, hojarasca, o bien, debajo de rocas, ramas u hojarasca, mediante la remoción de estos sustratos.

Así mismo Se espera que se tenga un 100 % de éxito en relación a la sobrevivencia de individuos reubicados, como ya se mencionó, la reubicación se realizará en sitios que tengan las mismas condiciones de la cual sea rescatado el organismo; además, se utilizarán métodos que limiten el estrés de las especies por lo que no se espera que se ocasionen daños a los mismos.

Se llevará el registro del número de organismos por especie que fueron reubicados. Terminadas las actividades de rescate y reubicación se realizará un informe el cual contendrá fotografías y el listado de organismos reubicados con el fin de evidenciar el cumplimiento.

De lo anterior se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio.

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.

La promovente no presento la vinculación con el presente criterio en la MIA-P.

ANÁLISIS: A través del oficio **04/SGA/0425/19** de fecha 01 de marzo de 2019, esta Unidad Administrativa le solicito información adicional a la promovente para que presentara la vinculación con los criterios ecológico generales presentado los elementos que garantice su cumplimiento

La promovente manifestó:

De acuerdo al programa de manejo integral de residuos, se realizará la disposición temporal de residuos en recipientes debidamente rotulado y con tapa. Se contratará a una empresa autorizadas para el retiro periódico de los mismos y la disposición final en un sitio que el municipio autorice

En relación a lo anterior se advierte que la promovente para el manejo de los residuos propone un Programa de Manejo Integral de Residuos en cual se contempla:

Residuos sólidos urbanos y de manejo especial.

Durante la etapa de preparación del sitio, así como la construcción, se prevé que se generen residuos urbanos y de manejo especial, en particular los residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, sin embargo, estos residuos resultantes de la excavación, serán reutilizados para el relleno dentro de la misma obra.

Para fase de preparación del sitio, la fuente principales de generación de residuos urbanos estará dada principalmente por el uso de recipientes, pedacería de PVC, sobrantes de soldaduras, metales (hierro, cobre y aluminio), envolturas (plástico, metal), cortes de material (varillas, hilo sintético, clavos), entre otros. Así mismo se generarán residuos orgánicos resultantes del desecho de los alimentos de los trabajadores.

Residuos peligrosos.

La provisión del aceite que utilice la maquinaria involucrada en la preparación del sitio y construcción, así como el manejo que se le dé será responsabilidad de la compañía de mantenimiento, la cual deberá cumplir con los lineamientos establecidos para el tratamiento de dichas sustancias. En caso de que exista un derrame, ya sea de aceite o de combustible, se procederá a seguir los lineamientos señalados por la normativa aplicable.

Al final los trabajos de pintura, los botes vacíos de pintura y solvente, así como los trapos impregnados utilizados para el manejo de dichas sustancias, serán manejados como residuos peligrosos de acuerdo a su naturaleza y en concordancia con la normatividad vigente en la materia.

Para el manejo de estos residuos peligrosos durante la construcción serán como sigue: se colocarán en recipiente con tapa, rotulados de acuerdo a la normativa; los residuos sólidos y líquidos se manejarán de forma independiente y segregada. Se instalará 1 almacén temporal donde se resguardarán estos residuos y cumplirán con los requisitos y



04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

especificaciones previstos en la Ley General para la preparación y Gestión de Integral de los Residuos y su Reglamento.

Por otro lado durante la operación y mantenimiento se contempla:

Residuos sólidos urbanos: los residuos sólidos urbanos se generarán a partir del uso de contenedores y utensilios desechables, bolsas de plásticos, envases de vidrio o metal provenientes de los trabajadores que se encuentran en turnos, huéspedes, así como los residuos de los mantenimientos en general al hostel.

Residuos peligrosos: se generará una pequeña cantidad de residuos peligrosos como botes con restos de pintura, solvente, estopas y trapos impregnados, etc. Estos residuos serán manejados de acuerdo a la normatividad ambiental vigente tomando en consideración su reducido volumen y su escasa periodicidad.

Almacenamiento y disposición:

Los desechos generados durante las diferentes etapas del proyecto serán separados en primera instancia de acuerdo a su clase en la fuente generadora, para esto se proveerá de recipientes apropiados para cada uno de ellos identificados como rótulos de acuerdo al tipo de desechos:

- Residuos peligrosos
- Material orgánico
- Material inorgánico

Residuos sólidos urbanos: Durante la fase de preparación del sitio y construcción, los residuos sólidos urbanos, serán clasificados en orgánicos e inorgánicos. Los residuos clasificados anteriormente se colocarán dentro de contenedores con tapa, rotulados de acuerdo al contenido, dispuestos en las áreas que cumplirán la función de comedores para los trabajadores.

Durante la etapa de operación, se llevarán a cabo las siguientes acciones:

- Separación
- Almacenamiento temporal

La separación consiste en colocar dos contenedores con bolsa, rotulados según el contenido de los mismos, en donde se dispondrán de manera separada:

- Orgánico
- Inorgánico

Los desechos inorgánicos impregnados de residuos orgánicos, se deberán limpiar y separar de las fracciones orgánicas adheridas, ya sea lavados o limpiados con una espátula de repostería para después ser depositados en el contenedor correspondiente.

Transporte al sitio de disposición final: Los contenedores utilizados durante las etapas del proyecto serán retirados de manera periódica para ser trasladados al sitio de disposición final por alguna empresa autorizada por el municipio. En el caso de los residuos sanitarios durante la etapa de preparación del sitio y construcción, la empresa que proporciona el servicio de los sanitarios portátiles se hará responsable del manejo de los mismos.

Periodicidad de traslado al sitio de disposición final: con exactitud la cantidad de residuos urbanos que se generarán durante las etapas del proyecto, se propone realizar el retiro de los mismos cuando los contenedores ubicados en los sitios de disposición temporal estén próximos a su límite de capacidad. Así mismo, el personal encargado del retiro podrá estimar la periodicidad conforme realicen varios retiros.

Residuos peligrosos: El manejo temporal de los residuos peligrosos durante la construcción, en caso de presentarse algún derrame será como sigue: se colocarán en recipientes con tapa, rotulados, los residuos sólidos (trapos, estopas, cartones impregnados de hidrocarburos, entre otros) y líquidos (aceites quemados, solventes, pinturas, etc) se manejarán de forma independiente y segregado. El almacén temporal donde se resguardarán estos residuos será de



04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

suelo impermeable y con un dique de contención, a fin de evitar la contaminación del suelo en caso de generarse algún derrame.

Transporte al sitio de disposición final: En caso de presentarse algún derrame o percance que involucre la generación de residuos peligrosos, se contratará una empresa especializada y autorizada en manejo de residuos peligrosos para que los residuos sean retirados del área del proyecto.

CRITERIOS DE REGULACIÓN ECOLÓGICA: ISLA MUJERES

TEXTO DEL CRITERIO	VINCULACION DEL PROMOVENTE
PAISAJE Y PLAYAS	
U7-3 Para recuperar el paisaje y compensar la pérdida de vegetación en las zonas urbanas, en las actividades de reforestación se deben usar de manera prioritaria especies nativas acordes al entorno natural circundante.	<i>En caso de que se necesita reforestar áreas verdes, se utilizará solamente especies nativas.</i>
ANALISIS: De acuerdo con la información presentada por la promovente el sitio donde se pretende desarrollar el proyecto carece de vegetación nativa, sin embargo se pretende la incorporación al proyecto la incorporación de individuos de palmas de coco, por lo cual el proyecto se ajusta al presente criterio.	
U7-1 Para garantizar el acceso y disfrute de los espacios naturales como bien común; tales como dunas costeras, playas, manglares, mar, entre otros, la autoridad municipal debe elaborar e instrumentar un programa de equipamiento e imagen urbana que asegure la visual paisajística de los espacios naturales, el acceso público a las zonas federales y su correspondiente equipamiento.	<i>El proyecto garantiza el acceso de los espacios naturales para asegurar la visual paisajista. El proyecto es una obra dentro de un conjunto predial privado. La zona federal se encuentra libre para su acceso.</i>
ANALISIS: De acuerdo con lo anterior la promovente garantiza que el acceso la zona federal se encuentra libre para su tránsito para las personas, por lo cual el proyecto se ajusta al presente criterio.	
U7-2 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, deben ser congruentes con la conservación de los recursos y procesos naturales prioritarios de la zona.	<i>El proyecto es congruente con el uso de suelo. Se pretende desarrollar un hostel en una zona turística. Así mismo, el proyecto pretende establecer todo tipo de controles para la protección del medio, toda vez que la calidad del paisaje y las playas son de interés primordial para el proyecto.</i>
ANALISIS: De acuerdo con lo anterior al proyecto le resulta aplicable el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2030 publicado en el Periódico Oficial de fecha 05 de octubre de 2010, por lo que el uso de suelo será analizado en el Considerando siguiente.	
U7-4 Dentro de las áreas urbanas en la porción Norte de la Isla, a partir de la boca de la Laguna Macax y hasta Punta Norte, en la zona federal marítimo terrestre, los terrenos ganados al mar y sus predios colindantes, se prohíbe la construcción de infraestructura, obras e instalaciones permanentes que desde el Boulevard Rueda Medina, impidan la visibilidad paisajística y/o acceso libre a la playa.	<i>El proyecto no se encuentra dentro de las áreas urbanas en la porción norte de la isla o hasta Punta Norte.</i>
U7-5 En la costa oriental de Isla Mujeres, en la zona federal marítimo terrestre, en los terrenos ganados al mar y sus predios colindantes, se prohíbe la construcción de infraestructura, obras e instalaciones permanentes y semifijas que impidan la visibilidad paisajística y/o acceso libre a la playa desde la carretera perimetral.	<i>El proyecto no se encuentra en la costa oriental de Isla Mujeres.</i>

04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

<p>U7-6 En la zona conocida como Punta Sur, dentro del polígono de la zona arqueológica, se prohíbe la construcción de nuevas edificaciones que afecten la vegetación remanente original.</p>	<p><i>El proyecto no se encuentra en la Punta Sur, ni dentro del polígono de la zona arqueológica.</i></p>
<p>U7-7. Todas las actividades previstas dentro de la zona conocida como Punta Sur deben respetar la vegetación original remanente y deben promover la reforestación con especies propias de este sitio excepcional.</p>	<p><i>Nuestro proyecto no se encuentra en la punta sur, sin embargo se respetará la vegetación remanente, reubicando aquellos individuos que puedan verse afectados por la implementación del proyecto.</i></p>
<p>U7-8. Los establecimientos no industriales que generen emisiones de contaminantes atmosféricos por fuentes fijas, deberán instalar trampas y filtros para controlar y dirigir las emisiones a la atmósfera (chimeneas).</p>	<p><i>No aplica para nuestro proyecto ya que no se tiene contemplado realizar un establecimiento industrial.</i></p>
<p>U7-9. Para favorecer el arribo y desove de tortugas marinas, los desarrolladores de infraestructura urbana y turística localizada en zonas colindantes a playas de anidación de tortugas marinas no podrán introducir vehículos automotores a estos sitios, ni encender fogatas, ni dirigir luces intensas a la playa durante los meses de anidación, que van de Mayo a Septiembre.</p>	<p><i>Se establecerá un reglamento donde se senale las prohibiciones, tales como la introducción de vehículos automotores, uso de fogatas, ni luces intensas a la playa de manera permanentemente.</i></p>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con la información adicional se advierte que el predio donde se pretende desarrollar el proyecto se ubica colindante a la Zona Federal Marítimo Terrestre tal como se muestra en la siguiente imagen:</p>	
<p><i>Imagen 3. Se muestra la condición del predio donde se puede observar que conforme a lo que se refiere a la propiedad, esta contempla parte de la superficie de zona federal.</i></p>	
<p>De acuerdo con lo anterior se advierte que el proyecto no se contempla el desplante de obras, o instalaciones en la Zona Federal Marítimo Terrestre, todo el desarrollo del proyecto se desplantaran dentro del predio, así mismo no desarrollaran infraestructuras turística en zonas colindantes a playas de anidación de tortugas marinas no podran introducir vehículos automotores a estos sitios, ni encender fogatas, ni dirigir luces intensas a la playa durante los meses de anidación, por otro no existen dentro del polígono de la zona arqueológica, por lo anterior el proyecto se ajusta al presente criterio.</p>	
<p>U7-3 Para recuperar el paisaje y compensar la pérdida de vegetación en las zonas urbanas, en las actividades de reforestación se deben usar de manera prioritaria especies nativas acordes al entorno natural circundante.</p>	<p><i>En caso de que necesite reforestar areas verdes, se utilizara solamente especies nativas.</i></p>
<p>Análisis: La promovente contempla dicha actividad en caso de ser necesario, así mismo la reforestación se realizara con especies nativas.</p>	

SUELO Y AGUA



Handwritten signature or initials.

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

<p>U7-10 Para evitar riesgos de contaminación y daños a la salud humana, la descarga de aguas residuales derivadas del uso doméstico sólo puede realizarse a través de la red municipal de drenaje y alcantarillado, siempre y cuando estas aguas cumplan con lo dispuesto en las disposiciones legales aplicables.</p>	<p><i>La descarga se realizará en el sistema de alcantarillado municipal para lo cual se realizará la conexión correspondiente.</i></p>
<p>U7-12 En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario está obligado a conectarse a dicho servicio.</p>	<p><i>El proyecto se conectará con el sistema de alcantarillado municipal, cumpliendo con el presente criterio.</i></p>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se advierte que el proyecto se conectara al sistema de alcantarillado municipal para el manejo de sus aguas residuales, por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta con los siguientes criterios.</p>	
<p>U7-11 Para evitar problemas de contaminación en las áreas de uso común para el disfrute de los espacios naturales, la autoridad competente debe proporcionar el equipamiento adecuado para evitar la contaminación por residuos sólidos, ruido, aceites y grasas, aguas residuales y fecalismo al aire libre.</p>	<p><i>El proyecto, a fin de evitar problemas de contaminación, tendrá el equipamiento adecuado para evitar la contaminación por residuos sólidos, ruido, aceites y grasas, y por último aguas residuales.</i></p>
<p>ANÁLISIS: En relación a lo anterior se advierte que la promotora para el manejo de los residuos propone un Programa de Manejo Integral de Residuos en cual se contempla:</p>	
<p>Residuos sólidos urbanos y de manejo especial. Durante la etapa de preparación del sitio, así como la construcción, se prevé que se generen residuos urbanos y de manejo especial, en particular los residuos de la construcción, mantenimiento y demolición en general, sin embargo, estos residuos resultantes de la excavación, serán reutilizados para el relleno dentro de la misma obra.</p>	
<p>Para fase de preparación del sitio, la fuente principales de generación de residuos urbanos estará dada principalmente por el uso de recipientes, pedacería de PVC, sobrantes de soldaduras, metales (hierro, cobre y aluminio), envolturas (plástico, metal), cortes de material (varillas, hilo sintético, clavos), entre otros. Así mismo se generarán residuos orgánicos resultantes del desecho de los alimentos de los trabajadores.</p>	
<p>Residuos peligrosos. La provision del aceite que utilice la maquinaria involucrada en la preparación del sitio y construcción, así como el manejo que se le dé será responsabilidad de la compañía de mantenimiento, la cual deberá cumplir con los lineamientos establecidos para el tratamiento de dichas sustancias. En caso de que exista un derrame, ya sea de aceite o de combustible, se procederá a seguir los lineamientos señalados por la normativa aplicable.</p>	
<p>Al final los trabajos de pintura, los botes vacíos de pintura y solvente, así como los trapos impregnados utilizados para el manejo de dichas sustancias, serán manejados como residuos peligrosos de acuerdo a su naturaleza y en concordancia con la normatividad vigente en la materia.</p>	
<p>Para el manejo de estos residuos peligrosos durante la construcción serán como sigue: se colocarán en recipiente con tapa, rotulados de acuerdo a la normativa; los residuos sólidos y líquidos se manejarán de forma independiente y segregada. Se instalará 1 almacén temporal donde se resguardarán estos residuos y cumplirán con los requisitos y especificaciones previstos en la Ley General para la preparación y Gestión de Integral de los Residuos y su Reglamento.</p>	
<p>Por otro lado durante la operación y mantenimiento se contempla:</p>	
<p>Residuos sólidos urbanos: los residuos sólidos urbanos se generarán a partir del uso de contenedores y utensilios desechables, bolsas de plásticos, envases de vidrio o metal provenientes de los trabajadores que se encuentran en turnos, huéspedes, así como los residuos de los mantenimientos en general al hostal.</p>	
<p>Residuos peligrosos: se generará una pequeña cantidad de residuos peligrosos como botes con restos de pintura, solvente, estopas y trapos impregnados, etc. Estos residuos serán manejados de acuerdo a la normatividad ambiental vigente tomando en consideración su reducido volumen y su escasa periodicidad.</p>	





04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Almacenamiento y disposición:

Los desechos generados durante las diferentes etapas del proyecto serán separados en primera instancia de acuerdo a su clase en la fuente generadora, para esto se proveerá de recipientes apropiados para cada uno de ellos identificados como rótulos de acuerdo al tipo de desechos:

- Residuos peligrosos
- Material orgánico
- Material inorgánico

Residuos sólidos urbanos: Durante la fase de preparación del sitio y construcción, los residuos sólidos urbanos, serán clasificados en orgánicos e inorgánicos. Los residuos clasificados anteriormente se colocarán dentro de contenedores con tapa, rotulados de acuerdo al contenido, dispuestos en las áreas que cumplirán la función de comedores para los trabajadores.

Durante la etapa de operación, se llevarán a cabo las siguientes acciones:

- Separación
- Almacenamiento temporal

La separación consiste en colocar dos contenedores con bolsa, rotulados según el contenido de los mismos, en donde se dispondrán de manera separada:

- Orgánico
- Inorgánico

Los desechos inorgánicos impregnados de residuos orgánicos, se deberán limpiar y separar de las fracciones orgánicas adheridas, ya sea lavados o limpiados con una espátula de repostería para después ser depositados en el contenedor correspondiente.

Transporte al sitio de disposición final: Los contenedores utilizados durante las etapas del proyecto serán retirados de manera periódica para ser trasladados al sitio de disposición final por alguna empresa autorizada por el municipio. En el caso de los residuos sanitarios durante la etapa de preparación del sitio y construcción, la empresa que proporciona el servicio de los sanitarios portátiles se hará responsable del manejo de los mismos.

Periodicidad de traslado al sitio de disposición final: con exactitud la cantidad de residuos urbanos que se generarán durante las etapas del proyecto, se propone realizar el retiro de los mismos cuando los contenedores ubicados en los sitios de disposición temporal estén próximos a su límite de capacidad. Así mismo, el personal encargado del retiro podrá estimar la periodicidad conforme realicen varios retiros.

Residuos peligrosos: El manejo temporal de los residuos peligrosos durante la construcción, en caso de presentarse algún derrame será como sigue: se colocarán en recipientes con tapa, rotulados, los residuos sólidos (trapos, estopas, cartones impregnados de hidrocarburos, entre otros) y líquidos (aceites quemados, solventes, pinturas, etc) se manejarán de forma independiente y segregado. El almacén temporal donde se resguardarán estos residuos será de suelo impermeable y con un dique de contención, a fin de evitar la contaminación del suelo en caso de generarse algún derrame.

Transporte al sitio de disposición final: En caso de presentarse algún derrame o percance que involucre la generación de residuos peligrosos, se contratará una empresa especializada y autorizada en manejo de residuos peligrosos para que los residuos sean retirados del área del proyecto.

Por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta a presente a los siguientes criterios.

U7-13 Los sitios de transferencia y/o disposición final de residuos sólidos deben contar con un sistema de reducción, compactación y manejo de los mismos, así como cumplir con las disposiciones establecidas en las

El proyecto no corresponde a un sitio de transferencia y/o disposición final de residuos sólidos, sin embargo, se tiene un programa interno para el manejo integral de los residuos sólidos.

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

<p>normas oficiales mexicanas aplicables, para garantizar que no se presente contaminación del suelo, subsuelo, agua y aire.</p>	
<p>ANÁLISIS: El proyecto no se pretende la transferencia y/o disposición final de residuos sólidos deben contar con un sistema de reducción, compactación y manejo de los mismos, Por lo cual el proyecto se ajusta al presente criterio</p>	
<p>U7-14 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.</p>	<p><i>Con el fin de coadyuvar al sistema de separación desde su origen, el proyecto pretende implementar un programa de manejo integral interno para mejorar el sistema de separación, reutilización y reciclaje.</i></p>
<p>U7-15 Las actividades industriales, hoteleras, de centros comerciales, de restaurantes, de mercados que generen residuos sólidos no peligrosos están obligados a establecer programas de minimización, separación, reutilización, reciclaje y disposición de los mismos, antes de ser colectados por el servicio de aseo urbano municipal.</p>	<p><i>El proyecto contempla un programa interno para mejorar el sistema de separación, reutilización y reciclaje.</i></p>
<p>ANÁLISIS: En relación a lo anterior se advierte que la promovente para el manejo de los residuos propone un Programa de Manejo Integral de Residuos en cual se contempla:</p> <p>Residuos peligrosos. La provisión del aceite que utilice la maquinaria involucrada en la preparación del sitio y construcción, así como el manejo que se le dé será responsabilidad de la compañía de mantenimiento, la cual deberá cumplir con los lineamientos establecidos para el tratamiento de dichas sustancias. En caso de que exista un derrame, ya sea de aceite o de combustible, se procederá a seguir los lineamientos señalados por la normativa aplicable.</p> <p>Al final los trabajos de pintura, los botes vacíos de pintura y solvente, así como los trapos impregnados utilizados para el manejo de dichas sustancias, serán manejados como residuos peligrosos de acuerdo a su naturaleza y en concordancia con la normatividad vigente en la materia.</p> <p>Para el manejo de estos residuos peligrosos durante la construcción serán como sigue: se colocarán en recipiente con tapa, rotulados de acuerdo a la normativa; los residuos sólidos y líquidos se manejarán de forma independiente y segregada. Se instalará 1 almacén temporal donde se resguardarán estos residuos y cumplirán con los requisitos y especificaciones previstos en la Ley General para la preparación y Gestión de Integral de los Residuos y su Reglamento.</p> <p>Por otro lado durante la operación y mantenimiento se contempla:</p> <p>Residuos sólidos urbanos: los residuos sólidos urbanos se generarán a partir del uso de contenedores y utensilios desechables, bolsas de plásticos, envases de vidrio o metal provenientes de los trabajadores que se encuentran en turnos, huéspedes, así como los residuos de los mantenimientos en general al hostel.</p> <p>Residuos peligrosos: se generará una pequeña cantidad de residuos peligrosos como botes con restos de pintura, solvente, estopas y trapos impregnados, etc. Estos residuos serán manejados de acuerdo a la normatividad ambiental vigente tomando en consideración su reducido volumen y su escasa periodicidad.</p> <p>Almacenamiento y disposición: Los desechos generados durante las diferentes etapas del proyecto serán separados en primera instancia de acuerdo a su clase en la fuente generadora, para esto se proveerá de recipientes apropiados para cada uno de ellos identificados como rotulos de acuerdo al tipo de desechos:</p> <p>Durante la etapa de operación, se llevarán a cabo las siguientes acciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Separación • Almacenamiento temporal 	



04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Residuos peligrosos: El manejo temporal de los residuos peligrosos durante la construcción, en caso de presentarse algún derrame será como sigue: se colocarán en recipientes con tapa, rotulados, los residuos sólidos (trapos, estopas, cartones impregnados de hidrocarburos, entre otros) y líquidos (aceites quemados, solventes, pinturas, etc) se manejarán de forma independiente y segregado. El almacén temporal donde se resguardarán estos residuos será de suelo impermeable y con un dique de contención, a fin de evitar la contaminación del suelo en caso de generarse algún derrame.

Transporte al sitio de disposición final: En caso de presentarse algún derrame o percance que involucre la generación de residuos peligrosos, se contratará una empresa especializada y autorizada en manejo de residuos peligrosos para que los residuos sean retirados del área del proyecto.

De lo anterior se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio.

U7-16 Cuando no existan sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, industrias y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento y reciclaje de las aguas residuales, de acuerdo a las normas oficiales mexicanas aplicables.

Durante las actividades de preparación del sitio, y de instalación del proyecto se contará con letrinas portátiles para el servicio de los trabajadores; la disposición de las aguas residuales se efectuará en un sitio autorizado mediante una empresa registrada.

U7-17 Sólo en aquellos casos excepcionales en que las condiciones socioeconómicas y topográficas lo justifiquen, podrá el municipio autorizar el empleo de letrinas y/o fosas sépticas para que en los domicilios particulares se realice un tratamiento de aguas negras domiciliarias. Estos sistemas deberán estar aprobados por la autoridad ambiental competente y deberán contar con certificación ambiental.

Durante la operación, se instalará una planta de tratamiento de aguas residuales que le dará el tratamiento a la descarga del hostel a fin de cumplir con la normatividad aplicable.

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior el proyecto se conectará al drenaje sanitario Municipal existente en la zona, por lo cual el proyecto se ajusta al presente criterio.

U7-18 Para la construcción de obra urbana y turística que se ubique en la porción sur de la costa oriental de Isla Mujeres (acantilado) se deben realizar estudios especiales de mecánica de suelos y su construcción requiere de aprobación por parte de la Dirección de Protección Civil Municipal, a fin de asegurar que no existan riesgos ambientales derivados de eventos meteorológicos.

No aplica, ya que el proyecto no se ubica en la porción sur de la costa oriental de Isla Mujeres.

ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promovente se advierte que el sitio donde se pretende llevar a cabo el desarrollo del proyecto no se ubica en la porción sur de la costa oriental de Isla Mujeres.

Por otro lado la promovente presento anexo a la información adicional el estudio geotécnico del proyecto Hotel Mayan Monkey" el cual tiene como objetivo: el presente informe contiene los resultados, conclusiones y recomendaciones del Estudio Geotécnico realizado por esta empresa, para el proyecto denominado "HOTEL MAYAN MONKEY", que estará ubicado en Km. 4 carretera a garrafón frente al hotel loma bonita, en el Municipio de Isla Mujeres, Q.Roo.

El estudio geotécnico se inició con un reconocimiento de la superficie del lugar, a objeto de detectar con anterioridad cualquier singularidad que presente el terreno y que deba ser considerada en el estudio.

Este proyecto contempla la construcción de una estructura de tres niveles, el cual tendrá la funcionalidad de Hotel, y que contará con todo lo necesario de instalaciones para su funcionamiento.

En dicha inspección, se observa un predio completamente desmontada y despalmado, con ningún tipo de vegetación típica de la zona, por la que dicho predio presenta una superficie plana.

Estrategias:

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

- a) Al inicio de los sondeos exploratorios ejecutados, se detectó un estrato de arenas en estado sueltas y cementadas en estado natural, teniendo un espesor promedio aproximado de 5.60 m, considerando como nivel 0.00 los brocales de cada una de las exploraciones realizadas.
- b) Posteriormente, a bajo de este estrato de arena, se detecta estrato rocoso formado por una roca arenisca con intercalaciones de roca caliza suave y algunos lentes de roca caliza media, hasta el final de la exploración, siendo la máxima profundidad explorada de 15.00 m.
- c) En ninguno de los sondeos exploratorios realizados, se detectaron cavidades o zonas anómalas dentro del manto rocoso.

La permeabilidad del terreno natural es lo suficientemente necesaria para desaguar la máxima precipitación pluvial que existe en la región. Sin embargo ésta será alterada al depositar material de relleno, por lo cual será necesario construir pozos profundos de absorción.

NIVEL FREÁTICO

La retirada del nivel del mar durante la actividad glaciár produjo un descenso de la cota del nivel freático hasta igualarse con el nivel del mar, facilitando la formación de conductos kársticos con un sentido de drenaje preferencial hacia el mar.

ANÁLISIS DE LA CIMENTACIÓN:

El problema de las cimentaciones en roca es diferente del que se tiene en las cimentaciones ordinarias sobre suelo. En las cimentaciones sobre roca es diferente del que se tiene en las cimentaciones sobre roca, el asentamiento no suele ser una limitación para el diseño, pues dada la rigidez del material, suele ser completamente despreciable.

La resistencia del material al esfuerzo cortante tampoco suele ser condición crítica en una roca, considerada masiva. Los problemas emanan por los defectos, tales como grietas o fisuras, que la roca pueda tener. La resistencia de la roca suele obtenerse de una prueba de compresión simple o suele estimar, como lo es en este caso y para este estudio.

Se realizó un estudio Geotécnico para el proyecto denominado "Hotel", que estará ubicado en el Km. 4 carreteras a garrafón frente al hotel loma bonita, del Municipio de Isla Mujeres, Q. Roo.

- a) Para este estudio geotécnico, se realizaron 12 sondeos exploratorios tipo Avance controlado a una profundidad de 15.00 m, que contempla la construcción de una estructura de 3 niveles, que tendrá la funcionalidad de Hotel.
- b) Estratigrafía: al inicio se detectó un estrato de áreas sueltas y cementadas, teniendo un espesor promedio de 5.60 m, hasta la máxima profundidad explorada fue de -15.00 m.
- c) Posteriormente, a bajo de este estrato de arena, se detecta estrato rocoso formado por una roca arenisca con intercalaciones de roca caliza suave y algunos lentes de roca caliza media, hasta el final de la exploración.
- d) En ningún de los sondeos exploratorios realizados, se detectaron cavidades o zonas anómalas dentro del manto rocoso.
- e) El Nivel de Agua Freáticas (N.A.F.) del lugar, se detectó a una profundidad en promedio de -1.00 m, recordándoles que la medición se realizó considerando como nivel 0.00 los brocales de cada exploración, misma que es la del terreno natural.
- f) El tipo de cimentación será una superficial a base de losa de concreto armado, sobre relleno compactado, eliminado previamente todo vestigio de material de relleno existente, y el cual deberá ser supervisado por un Laboratorio de control de calidad.

De acuerdo con lo anterior se advierte que el presente Estudio Geotécnico se realizó para el Hotel Mayan Monkey.



04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

<p>Por otro lado se advierte que el proyecto que fue ingresado para su evaluación antes esta Unidad Administrativa corresponde a un Hostal de 34 cuartos, tal como lo señalo la promovente en la información adicional.</p>	
<p>AREAS VERDES</p>	
<p>U7-19 Para mitigar el aumento de la temperatura y la sensación térmica en las zonas urbanas, mejorar el paisaje, proteger las zonas de infiltración de aguas y recarga de mantos acuíferos, favorecer la función de barrera contra ruido, dotar espacios para recreación y mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos en general, deben existir parques y espacios recreativos por lo menos dentro de un radio de 0,5 km de distancia de cada habitante (Acuerdo de la Cumbre de Alcaldes, Programa Ambiental de las Naciones Unidas 2005).</p>	<p><i>No es competencia del promovente la instalación de parques y espacios recreativos para los habitantes de la Isla.</i></p>
<p>ANALISIS: De acuerdo con lo anterior el proyecto consiste en la construcción y operación de un hostal con 34 cuartos de acuerdo con la información adicional obra de carácter privada, así mismo se tiene que el proyecto contempla incorporar áreas verdes las cuales ocupara una superficie de 1,102.66 m² el cual representa el 25.72% del total predio, de igual manera se dejara una área libre de 1,684.39 en estado de conservación, con el fin de mitigar el aumento de la temperatura y la sensación térmica. Por lo que no se prevé la construcción de parque, espacios recreativos o dotación de espacios para recreación. Por lo anterior el proyecto se ajusta con el presente criterio.</p>	
<p>U7-20 Para mitigar el aumento de la temperatura y la sensación térmica en las zonas urbanas, mejorar el paisaje, favorecer la función de barrera contra ruido, dotar espacios para recreación y mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos en general, la planeación urbana debe incluir 9 m² de área verde por habitante como mínimo, de acuerdo a las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud.</p>	<p><i>No aplica para nuestro proyecto ya que no es dedicado a la planeación urbana, sin embargo se contempla la incorporación de individuos arbóreos dentro del diseño arquitectónico del proyecto.</i></p>
<p>ANALISIS: De acuerdo a lo anterior el proyecto incorporar de una superficie de 1,102.66 m² como área verde dentro del desarrollo del proyecto, así mismo se considera dejar una superficie de área libre de 1,684.39 m² es decir 39.29% del predio como área de conservación en estado natural, por lo cual el proyecto se ajusta al presente criterio.</p>	
<p>U7-21 Para mantener y conservar las áreas verdes de los centros de población, debe realizarse la inscripción de las mismas en el Registro Público de la Propiedad.</p>	<p><i>El proyecto no corresponde a un centro de población, por lo que el presente criterio no es de observancia.</i></p>
<p>U7-22 El equipamiento de las áreas verdes de uso público debe ser congruente con el objetivo de las mismas.</p>	
<p>U7-23 Con la finalidad de conservar la permeabilidad del sustrato en las áreas que permanecerán cubiertas con vegetación, éstas deben excluirse de las zonas de relleno y compactación.</p>	
<p>ANALISIS: De acuerdo con lo anterior se tiene que el proyecto corresponde a la construcción y operación de un hostal de 34 cuartos, así mismo se incorporar de una superficie de 1,102.66 m² como área verde dentro del desarrollo del proyecto, así mismo se considera dejar una superficie de área libre de 1,684.39 m² es decir 39.29% del predio como área de conservación en estado natural, Por otro lado se tiene que el proyecto no corresponde a un centro de población, por lo cual el proyecto se ajusta al presente criterios.</p>	

[Handwritten signature]

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

<p>U7-24 Debido a la pérdida de funcionalidad e integridad ecosistémica y por los riesgos de salud pública que representa para la población, los humedales conocidos como La Salina Grande y La Salina Chica, deberán someterse a un proceso de rehabilitación para su integración como un destino de suelo de recreación y disfrute de la población. Dicho proceso de rehabilitación deberá ser autorizado por las autoridades ambientales competentes antes de su realización.</p>	<p><i>El presente proyecto no se localiza en los humedales conocidos como La Salina grande y La Salina Chica.</i></p>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promovente se advierte que el predio donde se pretende llevar a cabo el desarrollo del proyecto no se encuentra entre los humedales conocidos como la Salina Grande y la Salina Chica, por lo que el proyecto se ajusta al presente criterio.</p>	
<p>U7-25 Los cenotes y cuerpos de agua presentes en los centros de población deben formar parte de las áreas verdes, asegurando que la superficie establecida para tal destino del suelo garantice el mantenimiento de las condiciones ecológicas de dichos ecosistemas.</p>	<p><i>El presente proyecto no cuenta con cenotes o cuerpos de agua continentales.</i></p>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promovente, se advierte que el predio donde se pretende desarrollar el proyecto no se ubicaran cenotes y cuerpos de agua, por lo cual el proyecto se ajusta al presente criterio.</p>	
<p>U7-26 Las autoridades municipales deben ofrecer ventajas administrativas y/o económicas a quienes incrementen la superficie mínima de 9 m² de área verde por habitante, sin que estas sean consideradas dentro de las áreas de equipamiento.</p>	<p><i>Como se mencionó anteriormente, no aplica para nuestro proyecto ya que no es dedicado a la planeación urbana, sin embargo se contempla la incorporación de individuos arbóreos dentro del diseño arquitectónico del proyecto.</i></p>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior este criterio está dirigido las autoridades municipales, por lo que no resulta aplicable para el presente proyecto.</p>	
<p>U7-27 Dentro de los centros de población, los sistemas ambientales relevantes por contener condiciones de microhábitat reconocidos como únicos por el tipo y diversidad de especies que contienen, tales como los manglares de Sac Bajo y Laguna Makax, matorral costero de Punta Sur y la vegetación remanente del parque urbano Hacienda Mundaca, deberán destinarse a áreas de preservación ecológica en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo, cuya superficie se debe determinar a través de un estudio ecológico que justifique la persistencia de la integridad del sistema, su belleza paisajística y su funcionalidad como área recreativa.</p>	<p><i>El proyecto no se ubica dentro de los límites de ninguno de los sitios mencionados en el presente criterio.</i></p>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se tiene que si bien el predio donde se pretende desarrollar el proyecto no se ubica en los límites de ninguno de los sitios ante señalados, es importante señalar que el predio no colinda con vegetación de manglar, ni humedal, tal como se observa en la siguiente imagen presentado por la promovente en la información adicional.</p>	
<div style="text-align: center;"> <p>Imagen 4. Ubicación del sitio del proyecto con respecto a la presencia de manglar.</p> </div>	



04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

De acuerdo con lo anterior se tiene que el manglar se encuentra a 200 metros del predio donde se pretende desarrollar el proyecto, tal como se observa en la imagen por lo que no se afectara la vegetación del manglar.

Por lo que el proyecto se ajusta al presente criterio.

U7-28 En las plantas de tratamiento de aguas residuales y de desactivación de lodos deben establecerse franjas de vegetación arbórea de al menos 30 m de ancho que presten el servicio de barreras dispersantes de malos olores.

El proyecto no tiene planta de tratamiento, dado que el proyecto se instalará al sistema de alcantarillado municipal.

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior el proyecto se conectará al drenaje sanitario municipal existente en la zona, por lo cual el proyecto se ajusta al presente criterio.

B. Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 05 de octubre de 2010 (PPDU Insular).

A través del oficio **04/SGA/0425/19** de fecha 01 de marzo de 2019, esta Unidad Administrativa solicito información adicional a la **promovente** con respecto al cumplimiento del Programa Parcial de Desarrollo Urbano; derivado de lo cual, se tiene el siguiente análisis:

- Conforme el plano con clave E-14 denominado "ZONIFICACIÓN SECUNDARIA USOS Y DESTINOS DE SUELO" del **PPDU Insular**, el **proyecto** incide en el uso de suelo clave **Th** denominado "Turístico hotelero" tal y como se observa a continuación:
- Las zonas turístico hoteleras (Th) son zonas cuyo uso predominante es de alojamiento combinado con usos de servicio al turismo. Las normas particulares son las siguientes:

"Los predios, lotes y edificaciones construidas en las zonas turístico hotelera, tipo Th, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- La **densidad máxima** será de **160 habitantes por hectárea**, lo que representa **100 cuartos por hectárea**.
- La **superficie mínima** del lote será de **5000 metros cuadrados**;
- El **frente mínimo del lote** no será menor de **50 metros lineales**;
- El **coeficiente de ocupación del suelo (COS)** no será mayor de **0.60** y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del **60 por ciento** de la superficie total del lote;
- El **coeficiente de utilización del suelo (CUS)** no deberá ser superior a **1.80**, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del **180 por ciento** de la superficie total del lote;
- El **coeficiente de modificación** del suelo no deberá ser superior al **70 por ciento** del total del lote, debiendo tener un mínimo del **30 por ciento** como área verde del total del lote;
- La **altura máxima** de las edificaciones no deberá exceder de **cuatro niveles** ó **14 metros** de altura exceptuando los casos de palapas o elementos en los edificios artísticos o escultóricos los cuales no podrán rebasar los 4.00 metros adicionales a la altura máxima permitida. Para determinar la altura, esta se considerará a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbre en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos;
- Se deberá tener dentro del lote un área de **estacionamiento** con la capacidad mínima **especificada en la tabla Normativa**;
- La **restricción frontal** o a la vía pública mínima será de **15% del fondo del lote**;
- Las **restricciones laterales** mínimas serán de **10% del frente del lote** en todas las colindancias laterales; esta superficie será conservada totalmente como área verde;
- La **restricción posterior** mínima será de **10% del fondo del lote**;
- En las áreas de restricción por colindancia con la vía pública podrán construirse elementos no sólidos como pérgolas, respetando siempre el mínimo de área verde indicada a conservar.

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Zonas Turística Hotelera tipo Th															
CONCEPTO	NORMA	PROYECTO													
Uso de suelo	Th (Turístico hotelero)	Hostal, Restaurante, Bar													
<p>Análisis: A través del oficio 04/SGA/0425/19 de fecha 01 de marzo de 2019 esta Unidad Administrativa solicitó información complementaria con respecto al uso de suelo en términos de lo siguiente:</p> <p><i>“Se deberá indicar de que manera la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario de hospedaje en la categoría de hostal, en Isla Mujeres, en un polígono de aprovechamiento colindante con la Zona Federal Marítimo Terrestre, Restaurantes-bar y demás servicios asociados es compatible con los usos de suelo del PPDU Zona insular conforme la Tabla III.3 denominada Clasificación de Usos y Destinos”</i></p> <p>Al respecto la promovente manifestó lo siguiente:</p> <p><i>“La zonificación incluida en el PPDU de la Zona Insular de Isla Mujeres, establece que en el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto se localiza en una zona con clave TURÍSTICO HOTELERA, la cual corresponde a zonas con el uso predominante de alojamiento combinado con usos de servicio al turismo”</i></p> <p><i>“el proyecto es un Hostal para alojamiento, así como un restaurante y un bar, se reitera que estas áreas no son para prestar servicios comerciales a terceros, sino que son áreas comunitarias para el uso exclusivo para los huéspedes que no se debe considerar como un club de playa, actividad permitida dentro de los usos del PPDU ya que representa un servicio hacia los huéspedes.</i></p> <p><i>Así mismo, la Tabla III.3 Clasificación de usos y destinos no especifica “hostal” dentro de sus usos esta categoría, no obstante, este puede entenderse como un albergue, posada u hotel de bajo presupuesto, por tanto, en este sentido se puede determinar que el proyecto es compatible con los usos del suelo</i></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin: 10px 0;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">III.3 Clasificación de Usos y Destinos</th> </tr> <tr> <th style="width: 25%;">Género</th> <th style="width: 25%;">Uso</th> <th style="width: 50%;">Actividad o Giro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5" style="text-align: center;">Alojamiento</td> <td rowspan="5" style="text-align: center;">Th Turístico hotelero</td> <td>Albergue o Posada</td> </tr> <tr> <td>Cabaña</td> </tr> <tr> <td>Mesón</td> </tr> <tr> <td>Hotel Boutique</td> </tr> <tr> <td>Hotel Clínica de Rehabilitación</td> </tr> </tbody> </table> <p><i>Conforme a la establecido en la sección 2.4 del PPDU, un proyecto en esta zonificación puede acceder a servicios adicionales complementarios.</i></p> <p><i>Por la flexibilidad que requiere la dinámica de desarrollo que caracteriza a la zona, la zonificación planteada establece usos predominantes, pero permite el establecimiento de usos distintos a los predominantes, condicionándolos a los siguientes lineamientos, para asegurar su compatibilidad con otros usos y con el funcionamiento previsto para la totalidad de área planificada.</i></p> <p><i>Compatibilidad por Usos</i> <i>La presente actualización no divide su área de aplicación en zonas con usos homogéneos, sino que establece los usos predominantes y los lineamientos que cada uso debe cumplir de acuerdo a los impactos que puede generar en el medio ambiente, en el contexto o en la estructura, para evitar que dichos efectos causen daños o molestias inaceptables a terceras personas o al funcionamiento del área urbana. ...”</i></p> <p>De lo anterior se tienen las siguientes observaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • El PPDU Ínsula, contempla como categorías de hospedaje las siguientes: <ul style="list-style-type: none"> • Hoteles Se refiere a las habitaciones de operación hotelera pura, no tiempos compartidos ni “all inclusive”. Estos alcanzarían alrededor del 50% del total. • Condominios y departamentos turísticos. Estos significarían alrededor del 25% de la oferta total • Hostales y posadas familiares. Este programa estaría enfocado a habilitar pequeñas empresas de hospedaje que podrían ser operadas a nivel familiar. Significarían alrededor del 25% de la oferta total. • Si bien el Programa parcial contempla la categoría de alojamiento “Hostales”, la Tabla III.3 Clasificación de Usos y Destinos no considera de manera expresa la Actividad o Giro “HOSTAL” para el Género “ALOJAMIENTO”, Uso “Th (Turístico hotelero)”, si incluye como uso compatible “ALBERGUES O POSADAS”, siendo que el proyecto consiste en la construcción y operación de un Hostal, 			III.3 Clasificación de Usos y Destinos			Género	Uso	Actividad o Giro	Alojamiento	Th Turístico hotelero	Albergue o Posada	Cabaña	Mesón	Hotel Boutique	Hotel Clínica de Rehabilitación
III.3 Clasificación de Usos y Destinos															
Género	Uso	Actividad o Giro													
Alojamiento	Th Turístico hotelero	Albergue o Posada													
		Cabaña													
		Mesón													
		Hotel Boutique													
		Hotel Clínica de Rehabilitación													

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

manifestando la **promovente** que el **proyecto** puede entenderse como un albergue, posada u hotel de bajo presupuesto el uso **Hostal** se considera como un uso permitido en el uso de suelo **Th**.

- Por otro lado, el **proyecto** contempla dentro de sus componentes un restaurante y bar, dichas áreas no son para prestar servicios comerciales a terceros señalando la **promovente** que: "estos espacios son comunes para los visitantes. No representa una actividad comercial independiente, ya que en estas áreas los mismos huéspedes pueden acceder a preparar sus alimentos y bebidas, de ahí que los costos del servicio en un hostal son más económicos..." (p 11, Información adicional). Dado lo anterior, se considera que las áreas para preparación de bebidas y alimentos (cocina y bar) forman parte de los servicios complementarios al uso alojamiento en la categoría de "HOSTAL", por lo que no se autoriza el uso de Restaurante- bar en la categoría de uso Mixto comercial.

En consecuencia y por los motivos antes señalados se tiene que el uso de Alojamiento en la categoría de Hostal es compatible con el **PPDU Insular**.

Superficie mínima de terreno m ²	5000 m ²	4,286.65 m ²
---	---------------------	-------------------------

Análisis: Como ha sido señalado la superficie de lote mínima es de 5000 m²; no obstante lo anterior de acuerdo al apartado "2.4 Normas de zonificación. Uso del suelo e Imagen Urbana" del **PPDU Insular**:

"Normas de zonificación..."

XII - Los predios con superficie menor al lote mínimo establecido en las normas generales y restricciones de edificación (pag. 133) podrán construir en forma proporcional de acuerdo a lo indicado. En los casos de lotes con uso de suelo habitacional se permitirá construir al menos una vivienda"

En este contexto, se aplica de forma **proporcional a la superficie total del terreno** los parámetros asociados directamente con la densidad de construcción de la edificación conforme la siguiente tabla:

	NORMA 5,000 m ²	PROPORCIÓN 4,286.65 m ²
Densidad	100 cuartos/ha 180 habitantes/ha	85 cuartos/ha 137.12 habitantes/ha
COS	60%	51.4%
CUS	1.8	1.54
Restricciones Frontal	15% fondo	12.86% fondo
Restricciones Lateral	10% frente	8.57% frente
Restricciones Posterior	10% fondo	8.57% fondo

Densidad máxima	160 habitantes por hectárea/ 100 cuartos por hectárea	33 cuartos para alojar a un total de 68 huéspedes
	Proporcionalmente 137.17 habitantes por hectárea/ 85 cuartos por hectárea	30 cuartos en la categoría de Hostal para alojar a un total de 60 huéspedes 3 cuartos existentes para albergar un total de 8 huéspedes (conforme planos)

Análisis: A través del oficio **04/SGA/0425/19** de fecha 01 de marzo de 2019 esta Unidad Administrativa solicitó información complementaria con respecto a la densidad máxima permitida en términos de lo siguiente:

"En relación con la densidad máximo permitida la norma señala: "La densidad máxima será de 160 habitaciones por hectárea, lo que representa 100 cuartos por hectáreas", lo anterior, es equivalente a 56.84 habitantes lo que representa 35.52 cuartos considerando la superficie total de conjunto de predios. Conforme los planos presentados el proyecto contempla 33 unidades de alojamiento para dar servicio a 124 personas. Bajo este contexto, deberá justificar la densidad en términos del PPDU Zona insular, considerando la capacidad de carga de la Isla en términos del crecimiento esperado y cuartos de hospedaje en la categoría de hostales o posadas familiares, que contempla un índice de habitantes por cuarto de acuerdo al tipo de hospedaje"

En consecuencia la **promovente** manifestó que se contempla un total de 34 unidades de alojamiento para hospedar a un total de 68 huéspedes, distribuidos de la siguiente manera:

UNIDADES DE ALOJAMIENTO Y CAPACIDAD MÁXIMA					
Edificio Nuevo	Cuartos	Huéspedes	Edificio Existente	Cuartos	Huéspedes
NIVEL 1	8	16	NIVEL 1	0	0
NIVEL 2	8	16	NIVEL 2	2*	4
NIVEL 3	14	28	NIVEL 3	2	4
TOTAL	30	60	TOTAL	4*	8

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Al respecto se tiene lo siguiente:

- A través de la información adicional presentada la **promovente** rectifica que la superficie total del predio es de **4,286.65 m² (0.428665 ha)** Lo anterior conforme lo establecido en el contrato de SUBARRENDAMIENTO amparado en la Escritura Pública Número 223 del 17 de febrero del 2018 (Anexo 03), mismo que deriva de la Escritura Pública Número 222 (Anexo 03) del 17 de febrero de 2018, sustentado en las Escrituras 20300, 20301 y 20297 correspondiente al título de propiedad del conjunto predial (Fracción I Numeral 3, Apartado de DECLARACIONES de Escritura Pública 222.

Es preciso señalar que la fracción XIII de las Normas de Zonificación indica lo siguiente:

"Cuando un proyecto abarque más de un predio, estos deberán fusionarse formando uno solo, antes de la autorización de la licencia de construcción y según sea el caso se deberán respetar los derechos de vía y accesos a playa".

El presente se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales derivado de la construcción y operación del proyecto NOMADS HOSTAL, sin perjuicio sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones, que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras y/o actividades ante las diferentes unidades de la Administración Pública Federal, estatales y/o municipales como sería el caso de la fusión de los predios y demás trámites y formalidades necesarias para la obtención de la licencia de construcción.

Precisado lo anterior, esta Unidad Administrativa considera que la superficie total del predio es de **4,286.65 m² (0.428665 ha)**.

- La densidad máxima asignada al uso de suelo Th es de 160 habitantes por hectárea/ 100 cuartos por hectárea, siendo que el predio tiene una superficie de 0.428665 ha, se tiene que la densidad máxima permitida es de 68.58 habitantes/ 42.86 cuartos.

No obstante lo anterior y siendo que no se cumple con la superficie mínima del terreno que es de 5,000 m², se aplica proporcionalmente una densidad de **85 cuartos por hectárea/ 137.17 habitantes por ha, lo cual representa un total de 36.43 cuartos por hectárea/ 58.79 habitantes por hectárea.**

- Conforme la tabla arriba insertada y de acuerdo a lo señalado por la **promovente** el **proyecto** contempla un total 34 unidades de alojamiento no obstante, conforme Plano Arquitectónico Nivel 1, escala 1:250, Código MM_C-01R1; Plano Arquitectónico nivel 2, escala 1:250, Código MM_C-01R1; Plano Arquitectónico Nivel 3, escala 1:250, Código MM_C-01R1) presentados en formato pdf y dwg en el Nivel 2 del edificio existente se observa 1 unidad de alojamiento para albergar a 4 personas, por tanto conforme los planos del proyecto presentados **se tiene un total de 33 unidades de alojamiento.**
- La tabla de equivalencias o convertibilidad del Glosario de Términos de Equivalencia o Convertibilidad del **PPDU Insular**, no establece equivalencias para la categoría de "Hostal", en este contexto si se considera que una unidad de alojamiento es equivalente a un cuarto hotelero definido como "Unidad básica de alojamiento con un baño" se tiene que **el proyecto no rebasa los 36.43 cuartos permitidos al pretender contar con un total de 33 unidades de alojamiento en un predio con una superficie de 4,286.65 m².**

No se omite señalar que el Programa parcial considera un índice de habitantes por cuarto de acuerdo al tipo de hospedaje, para el caso de las posadas familiares se contempla un índice de 0.66 habitantes por cuarto, contemplando 300 hostales que generarían un total de 198 habitantes. En este contexto con el **proyecto** se estima un incremento poblacional de 21.78 habitantes en la isla.

Frente mínimo del terreno	50 metros	59.78 m
Análisis: La promovente presento anexo a la información adicional el plano denominado "CUMPLIMIENTO DE NORMAS", Escala 1:250, Código MM_C-01R1 en el cual se muestra que el frente del lote tiene una superficie de 59.78 m, siendo que el terreno tiene un frente de 59.76 m se cumple con el frente mínimo de lote.		
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) ²	0.60 Proporcionalmente a la superficie del terreno 51.43%	1,112.92 m ²

Análisis: A través del oficio **04/SGA/0425/19** de fecha 01 de marzo de 2019 esta Unidad Administrativa solicitó información complementaria con respecto al cálculo del COS en términos de lo siguiente:

"El PDDU Zona Insular define los siguientes conceptos:

² **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** indica el porcentaje máximo de la superficie del lote que puede ser ocupada por construcciones techadas. (Glosario de Términos PDDU Insular)

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): indica el porcentaje máximo de la superficie del lote que puede ser ocupada por construcciones techadas.
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): indica el área máxima que puede construirse en el lote, incluidos todos los niveles de construcción, con respecto al área total del lote.

Dado lo anterior, y que se contempla en el cálculo del COS y CUS un porcentaje correspondiente a Andadores y Acceso, Cisterna y Deck (p.e.), siendo que dichos coeficientes corresponden a edificaciones techadas deberá indicar de qué manera determinó el COS de 1,573.85 m² y el CUS de 3,912.37 m² (correspondiente a 110.117%). De igual manera deberá indicar la superficie de construcción por nivel¹.

En consecuencia la **promovente** señaló que el **Coefficiente de Ocupación del Suelo** es de **1,112.92 m²**, considerando los siguientes componentes:

Usos	m ²
Almacén	22.96
Bar y Bodega	45.45
Cocina y Baños	65.06
Cuarto de Maquinas	22.55
Departamentos Existente	132.24
Habitaciones	543.93
Recepción y Servicios	280.73
TOTAL	1,112.92

La superficie total del predio es de 4,286.65 m², por tanto la superficie máxima que puede ser ocupada por construcciones techadas es de 2,571.99 m², parámetro aplicado a un predio de 5,000 m²; no obstante proporcionalmente a la superficie del terreno le corresponde un **COS de 0.5143 (51.43%)** equivalente a 2,205.04 m². Dado lo anterior, **se cumple con el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) al contar con 1,112.92 m² equivalente a 0.25 (25.96%)**.

Coefficiente de Uso del Suelo (CUS)¹	1.80	2,981.37 m²
Proporcionalmente a la superficie del terreno	1.54	

Análisis: En el mismo sentido, se tiene que la superficie de construcción del **proyecto** es de **2,981.37 m²**; la cual se distribuye de la siguiente manera:

NIVEL	Construcción (m ²)
NIVEL 1	606.44
NIVEL 2	1,422.67
NIVEL 3	952.26
TOTAL	2,981.37

La superficie total del predio es de 4,286.65 m², por lo que el **Coefficiente de Utilización del suelo (CUS)** máximo es de **7,715.97 m² (1.8)**, no obstante proporcionalmente a la superficie del terreno le corresponde un **CUS de 1.54** equivalente a 6,601.441 m². Dado lo anterior, se advierte que **se cumple con el área máxima que puede construirse en el lote en todos los niveles de construcción al contar con 2,981.37 m² equivalente a 0.69**.

Coefficiente de modificación del Suelo (CMS)	70% 30% área verde	109.59 m²
---	-----------------------	-----------------------------

Análisis: De acuerdo al Glosario General de Términos del **PPDU Insular**, se define el **Coefficiente de Modificación del Suelo (CMS)** de la siguiente manera:

"Indica el porcentaje máximo de la superficie del lote que puede ser modificada y ocupada por construcciones no cubiertas que eviten la permeabilidad del suelo, así como las albercas, terrazas descubiertas, pasillos, etc"

Considerando pues, que la superficie total del predio la cual es 4,286.65 m², el **Coefficiente de Modificación del Suelo (CMS)** máximo es de 3,000.655 m² (70%). De acuerdo a lo manifestado por la promovente el proyecto ocupara un coeficiente de modificación de 109.59 m² equivalentes al 2.55% de la superficie del predio, por lo cual el proyecto cumple con el porcentaje máximo de la superficie del lote que puede ser modificada y ocupada por construcciones no cubiertas que evitan la permeabilidad del suelo.

¹ **Coefficiente de utilización del suelo (CUS):** indica el área máxima que puede construirse en el lote, incluidos todos los niveles de construcción, con respecto al área total del lote. CUS = (La suma construida en todos los niveles) / superficie total del predio (Glosario de Términos, PDU Zona Insular de Isla Mujeres).

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

USOS	(m ²)
Andadores y Acceso	96.886
Cisterna	12.705
TOTAL	109.59

El 30% de la superficie total debe mantenerse como área verde lo cual corresponde a **1,285.995 m²**. El **proyecto** contempla **1,102.66 m²** de áreas verdes equivalente a 25.723% con respecto a la superficie total del lote, entendiendo por área verde tanto las áreas que permanecen en estado natural como las áreas ajardinadas (p 104, PPDU Insular).

Dado lo anterior, se advierte que no se mantiene el 30% de la superficie total del predio como área verde; toda vez que se tiene 25.723% de área verde; por lo que **no se cumple con la norma que se analiza**. En consecuencia **se establecen condiciones adicionales en los términos del presente oficio, con objeto de garantizar que el 30% de la superficie del predio se mantiene como área verde, debiendo incrementar dicha superficie en 183.335 m²**.

Altura Máxima	Cuatro niveles o 14 metros	3 niveles 10.40 m a nivel de playa
	<p>La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder de cuatro niveles o 14 metros de altura exceptuando los casos de palapas o elementos en los edificios artísticos o escultóricos los cuales no podrán rebasar los 4.00 metros adicionales a la altura máxima permitida. Para determinar la altura, esta se considerará a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos.</p>	

Análisis: A través del oficio **04/SGA/0425/19** de fecha 01 de marzo de 2019 esta Unidad Administrativa solicitó información complementaria con respecto a la altura de la edificación en términos de lo siguiente:

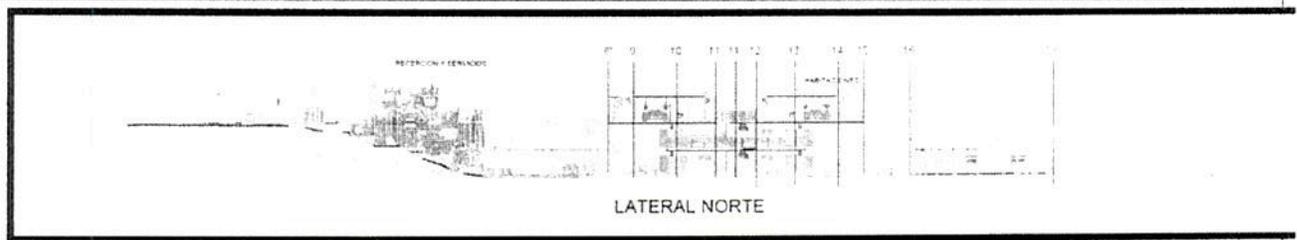
"Planos arquitectónicos impresos y en archivos electrónicos (dwg y/o pdf) debidamente georreferenciados (coordenadas proyectadas en UTM, referidas a la Zona 16Q y al Datum WGS 84) de cortes, fachadas y cimentación, donde se adviertan los niveles y alturas de las edificaciones, debiendo incluir la cota de desplante en términos del nivel medio del mar, y en términos de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido en la vía pública referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos y profundidad de las cimentaciones.

En consecuencia la **promoviente** presentó plano denominado "**CORTES Y FACHADAS**", Escala 1:250, Código MM_C01R1 donde se observa el corte lateral norte, sur y frontal de la edificación, referenciando el nivel de calle (Vía pública) y nivel de playa, teniendo una topografía escalonada. Dado lo anterior se tiene una altura de 4.40 m considerando el nivel de calle y de 10.40 m a partir del nivel de playa, por lo que **se cumple con la altura máxima permitida**, tal y como se observa a continuación:



04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19



Corte Lateral Norte extraído de plano denominado CORTES Y FACHADAS, Escala 1:250; Código MM_C-01R1

RESTRICCIONES

A través del oficio **04/SGA/0425/19** de fecha 01 de marzo de 2019 esta Unidad Administrativa solicitó información complementaria con respecto a la restricción, lateral, posterior y frente ajardinado, presentando la **promovente** la siguiente tabla:

Tabla 14. Cuadro resumen de restricciones

RESTRICCIONES	NORMA	PROPORCIÓN		RESTRICCIÓN	PROYECTO
	%	%	lote (m)	(m)	(m)
Restricción Frontal (%Fondo Lote)	15	12.86	114.44	14.72	21.54
Restricción Lateral (%Frente Lote)	10	8.57	42.87	3.67	3.73
Restricción Posterior (%Fondo Lote)	10	8.57	114.44	9.81	24.01
Frente Ajardinado (%)	50	42.87	42.87	18.38	30.38

La **promovente** aplica las restricciones de manera proporcional a la superficie del lote; toda vez que no se cumple con la superficie mínima de terreno, lo cual se analiza a continuación.

Frontal o a la vía pública	15 % del fondo del lote	21.54 m
	Proporcionalmente 12.86%	

Análisis: La restricción frontal corresponde a la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo.

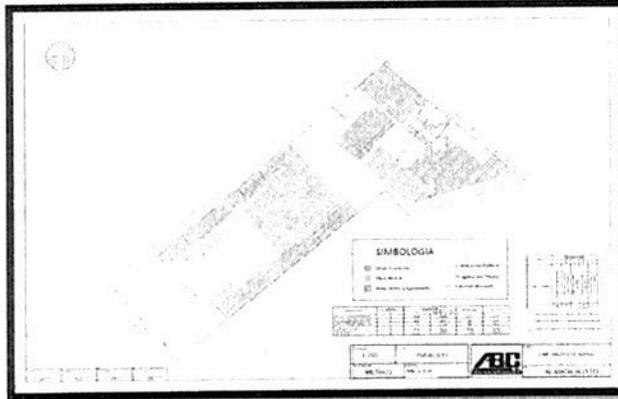
Para el caso del predio, conforme el plano denominado "CUMPLIMIENTO DE NORMAS", Escala 1:250, Código MM_C-01R1 presentado en formato dwg, se indica una longitud de **144.44 m** del límite del predio con la vialidad pública a todo lo largo del predio incluyendo la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), en este sentido se considera una longitud de **96.26 m** (fondo) hasta el límite con Zona Federal; toda vez que la zona federal corresponde a un bien de dominio público de la Federación, inalienable e imprescriptible y mientras no varíe su situación jurídica, no se encuentra sujeto a acción reivindicatoria y de posesión definitiva o provisional; por lo que no se encuentra sujeto a un régimen de propiedad privada.

Teniendo un fondo del lote de 96.26 m, se debe dejar una restricción frontal de **14.439 m** equivalente al 15% del fondo del lote, no obstante, dado que no se cumple con la superficie mínima del terreno de manera proporcional se debe dejar una restricción frontal de **12.86% del fondo del lote** equivalente a **12.379 m**.

Siendo que se tiene una distancia de 21.54 m a la edificación techada (edificio nuevo), **se cumple con la restricción frontal o a la vía pública**, tal y como se observa a continuación:

[Handwritten signature]

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19



Plano CUMPLIMIENTO DE NORMAS, Escala 1:250

Si bien la distancia con respecto a la edificación existente (color naranja del plano CUMPLIMIENTO DE NORMAS) es de 12.2 m con respecto al límite de la vía pública, se tiene que el 25 de septiembre de 2018, se emitió el oficio **04/SGA/1821/18**; a través del cual se acuerda que el proyecto denominado **"DEMOLICIÓN DE TRES CONSTRUCCIONES EXISTENTES, REMODELACIÓN DE UNA CONSTRUCCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA SUPERFICIE (LIMPIEZA) EN UN CONJUNTO DE LOTES URBANOS"** se ajusta a lo establecido en el artículo 6, primer párrafo, fracciones I, II, III y antepenúltimo párrafo del REIA, por lo que no requiere de autorización en materia de impacto ambiental, indicando que: "... el proyecto fue construido hace más de 30 años, esto es, antes de la entrada en vigor de Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección Ambiental (LGEPA) publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988...".

Lateral	10 % del frente del lote en todas las colindancias laterales; esta superficie será conservada totalmente como área verde	3.73 m (distancia mínima con respecto a obra nueva) 5.22 m (distancia máxima con respecto a obra nueva)
	Proporcionalmente 8.57%	

Análisis: La restricción lateral corresponde a 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.

Para el caso del predio, conforme el plano denominado "CUMPLIMIENTO DE NORMAS", Escala 1:250, Código MM.C-01R1 presentado en formato dwg, se indica una longitud de **59.78 m** a todo lo largo de la colindancia con la vialidad pública (frente); por tanto, se debe dejar una restricción frontal de **5.978 m** equivalente al 10% del frente del lote.

No obstante, dado que no se cumple con la superficie mínima del terreno de manera proporcional se debe dejar una restricción frontal de **8.57% del frente del lote** equivalente a **5.12 m**.

Siendo que se tiene una distancia lateral de 3.73 m con respecto a la edificación techada central con uso habitacional, de 4.08 m a la cocina y sanitarios y de 4.21 m al área de mantenimiento, se tiene que **no se cumple con las restricciones laterales**. En consecuencia se establecen condiciones adicionales en los términos del presente oficio, con objeto de garantizar que el 10% del frente del lote en todas las colindancias laterales se mantiene libre de construcción y se conserva en su totalidad como área verde.

Posterior	10 % del fondo del lote	3.3893 m de distancia al bar y bodega 6.3813 m de distancia a la cocina y sanitarios
	Proporcionalmente 8.57%	

Análisis: La restricción posterior es 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 el asoleamiento de las propiedades vecinas medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior.

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Para el caso del predio, conforme el plano denominado "CUMPLIMIENTO DE NORMAS", Escala 1:250, Código MM_C-01R1 presentado en formato dwg, se indica una longitud de 144.44 m del límite del predio con la vialidad pública hasta la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), en este sentido se considera una longitud de 96.26 m hasta el límite con Zona Federal; toda vez que la zona federal corresponde a un bien de dominio público de la Federación, inalienable e imprescriptible y mientras no varíe su situación jurídica, no se encuentra sujeto a acción reivindicatoria y de posesión definitiva o provisional; por lo que no se encuentra sujeto a un régimen de propiedad privada.

Teniendo un fondo del lote de 96.26 m, se debe dejar una restricción Posterior de **9.626 m** equivalente al 10% del fondo del lote. No obstante lo anterior, dado que no se cumple con la superficie mínima del terreno de manera proporcional se debe dejar una restricción posterior de **8.57% del fondo del lote** equivalente a **8.24 m**.

El n mantiene una distancia de 3.3893 m al bar y bodega y de 6.3813 m aprox. de la cocina y sanitarios; por tanto **no se cumple con las restricción posterior**. En consecuencia **se establecen condiciones adicionales en los términos del presente oficio, con objeto de garantizar que el 10% del fondo del lote se mantiene libre de construcción.**

Porcentaje de frente ajardinado	50%	30.38 m
Análisis: El frente del predio tiene una longitud de 59.78 m, por tanto se debe mantener 29.89 m de frente ajardinado, lo cual cumple el proyecto conforme el plano denominado "CUMPLIMIENTO DE NORMAS", Escala 1:250, Código MM_C-01R1 presentado en formato dwg		
Norma de estacionamiento	Hostal	17 cajones de estacionamiento

Análisis: A través del oficio **04/SGA/0425/19** de fecha 01 de marzo de 2019 esta Unidad Administrativa solicitó información complementaria con respecto a la Norma de estacionamiento para vehículos en términos de la Tabla III.1. Tabla Normativa de Espacios de Estacionamiento. En respuesta a lo anterior la **promovente** señaló lo siguiente:

"PPDU establece en la Tabla III. "Normatividad de Espacios de Estacionamiento lo siguiente:

Alojamiento			
Hotelerías	Para huéspedes	Para los primeros 20 cuartos	1/2 cuartos
	Para empleados	Por cada cuarto excedente	1/4 cuartos y 2 cajones para 1:30 m ² construidos
Condominios (tiempo compartido)	Áreas de servicio (salones de eventos, restaurantes al público)	Deben tener zona de maniobra de carga y descarga	1:30 m ² construidos
	Para huéspedes		1 cuarto
Motel	Para empleados	Deben tener zona de maniobra de carga y descarga	1:30 m ² construidos
	Áreas de servicio (salones de eventos, restaurantes al público)		1:20 m ² construidos
Casa de huéspedes y albergues, mesones			1 cuarto 1:20 m ² construidos

Cualquier otro uso no comprendido en la tabla anterior, se sujetará a estudio y resolución de las autoridades de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio Isla Mujeres.

Conforme a lo anterior, se solicitó a la Dirección General de desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Isla Mujeres su opinión derivado del número de estacionamientos que debería de tener el HOSTAL, a lo que respondió mediante oficio con Folio DCDUyMA/029/2019 del 26 de marzo del 2019 (Anexo 05) que se deberá contar con al menos 14 cajones de estacionamiento de servicio a huéspedes y/o empleados.

En el Plano del Anexo 01 se presenta la distribución de los cajones de estacionamiento que comprende proyecto".

Al respecto se tienen las siguientes observaciones:

- El PPDU **ínsula**, contempla como categoría de hospedaje "HOSTALES Y POSADAS FAMILIARES", y conforme lo manifestado por la **promovente** y el análisis realizado en el presente el proyecto consiste en la construcción y operación de un Hostal, manifestando la **promovente** que el **proyecto** puede entenderse como un albergue, posada u hotel de bajo presupuesto, en este sentido si bien la Tabla normativa de espacios de estacionamiento de manera expresa no señala el Giro "HOSTAL" si contempla el uso "CASA DE HUÉSPEDES Y ALBERGUES, MESONES" asignando **1 cajón de estacionamiento por cada 20 m² construidos**, que para el caso que nos atañe es de **2,981.37 m²** (superficie de construcción en todos los niveles).

04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

No obstante lo anterior la **promovente** presentó el oficio con folio **DGDUyMA/029/2019** de fecha 26 de marzo de 2019 emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Isla Mujeres en el cual se declara lo siguiente:

... se da contestación a su solicitud presentada ante la Dirección de Desarrollo Urbano sobre el número de cajones de estacionamiento que debe considerarse para un proyecto HOSTAL denominado NOMADS HOSTAL ubicado en Isla Mujeres (Zona insular)... donde se solicita se dictamine el número de cajones que debe contener el proyecto...

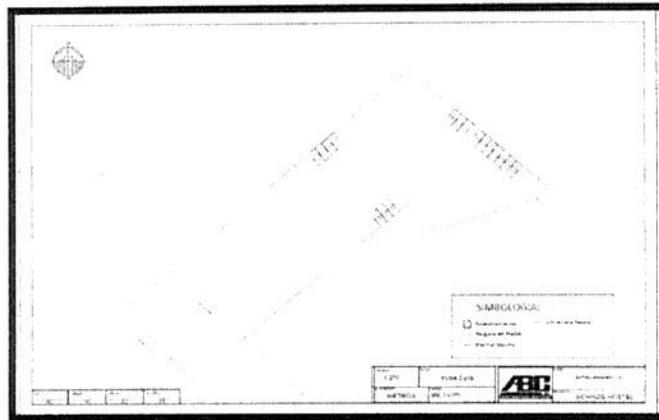
Considerando que un HOSTAL, no es un uso contemplado en la Tabla III.1 "Tabla Normativa de Espacios de Estacionamiento" del Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Insular de Isla Mujeres... señala que "Cualquier otro uso no contemplado en la tabla anterior, se sujetará a estudio y resolución de las autoridades de la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio Isla Mujeres", esta autoridad en el ámbito de su competencia establecida en el Artículo 115 Constitucional Fracción V inciso a); Artículo 126 y 155 de la Constitución Política del estado de Quintana Roo, Artículo 8^o fracción primera de la Ley Estatal de Asentamientos Humanos; Artículo 66 inciso a) de la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo y demás leyes y disposiciones legales en materia, se encuentra facultada para determinar, sin detrimento al cumplimiento de las estrategias, objetivos y normatividad contenida en este PDU, esta Dirección resuelve conforme lo siguiente:

- Que la modalidad de HOSTAL no se encuentra explícita dentro de los usos de la Tabla III.1 "Tabla Normativa de Espacios de Estacionamiento", por tanto, no existe normatividad para determinar el número de cajones de estacionamiento, por lo que esta autoridad conforme a sus atribuciones legales puede evaluar y dictaminar al respecto conforme a las necesidades del giro del proyecto.
- Que existen dos puntos de contacto entre la Isla Mujeres y la parte continental del municipio, donde a través de transbordadores y de transportes denominados "costeros" (catamaranes y otras embarcaciones menores) llegan los visitantes a la isla, por lo que se considera que el 95% de los visitantes lo hacen a través de este medio, sin ingresar vehículo.
- Que el PDU establece en sus líneas estratégicas que: "el transporte estará conformado principalmente por vehículos eléctricos y motocicletas".
- Que el sistema de transporte utilizado en la Isla es a base de taxis fundamentalmente. Además, existen, tanto para la población, aunque fundamentalmente para los turistas, el alquiler de pequeños carros como los utilizados en los campos de golf y se tiene un uso permanente y nutrido de motocicletas.
- Que en la actualidad se observan algunos problemas de congestión vial, por lo que es importante desincentivar el uso de vehículos para disminuir el aforo vehicular en la Isla.

Por lo referido en incisos anteriores, esta Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Isla Mujeres dictamina que se deberá contar con al menos **14 cajones de estacionamiento** de servicio a huéspedes y/o empleados, y que pueden servir para descargar de insumos o materiales del establecimiento.

OBSERVACIONES: No se permite el aparcamiento sobre la carretera y se deberá poner la simbología necesaria para identificar las áreas de vehículos permitidos o no permitidos...

En este contexto, se tiene que el **proyecto** contempla 17 cajones de estacionamiento, cuya distribución se observa en la siguiente imagen:



Plano ESTACIONAMIENTOS, Escala 1:250, Código MM_C-01R1

Se reitera que el presente se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales derivado de la construcción y operación del proyecto NOMADS HOSTAL, sin perjuicio sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones, que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras y/o actividades ante las diferentes unidades de la Administración Pública Federal, estatales y/o municipales.

Norma Imagen Visual

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

La fracción XVII de las Normas de Zonificación, Uso del Suelo e Imagen Urbana del **PPDU Insular**, señala lo siguiente:

"En el caso de terrenos que tengan colindancia en el frente y fondo con ZFMT y viabilidad se deberán cuidar las 2 fachadas, manteniendo un escalonamiento en ambas, para una imagen visual con movimiento"

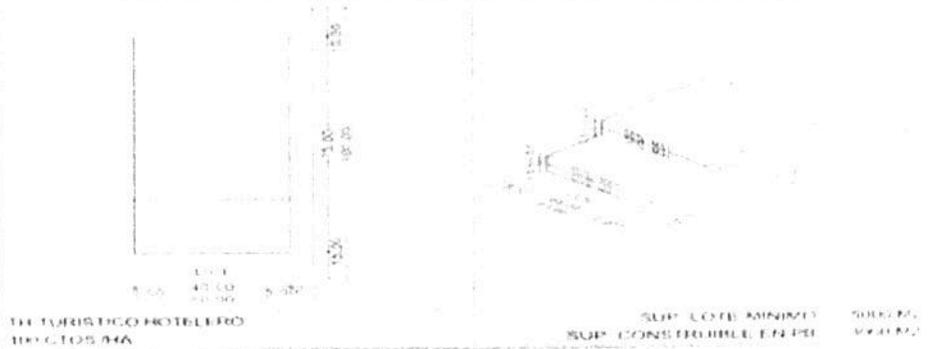
Para el uso de suelo **Turístico hotelero (Th)**, la imagen visual de la edificación señala un escalonamiento sobre la fachada (s) del lote, con una edificación de cuatro niveles, dos niveles con un porcentaje máximo de 60% y dos niveles con un porcentaje máximo de 30%, con 3.5 m de altura por nivel para alcanzar la altura máxima permitida de 14 m.

El Programa parcial no señala como aplicar la norma de imagen visual; no obstante se advierte que el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) asignado al uso de suelo **Th** es del 60% de la superficie total del predio y corresponde a la superficie construible en planta baja (Ver imagen visual normativa) y la suma de los porcentajes máximos en todos los niveles corresponde al Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) permitido que es de 18. En este sentido esta Unidad Administrativa aplica la norma considerando que en los dos primeros niveles se puede tener un máximo del 60% de la superficie total del predio y de 30% en los niveles 3 y 4, con objeto de contar con un escalonamiento visual en la edificación.

Al respecto se advierte que el predio de interés tiene colindancia con la vía pública y **Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT)**; por lo que se debe mantener el escalonamiento normativo en las dos fachadas, en este contexto se tiene lo siguiente:

Norma Imagen Visual Superficie del predio 4,286.65 m ²		
NIVELES	% máximo	PROYECTO
1	60%	606.44 m ²
	2,571.99 m ²	14.147%
2	60%	1,422.67 m ²
	2,571.99 m ²	33.188%
3	30%	952.26 m ²
	1,285.99 m ²	22.21%
4	30%	-
	1,285.99 m ²	-
4 niveles	180%	69.545%
	7,715.97 m ²	2,981.37 m ²

El predio de manera natural presenta una topografía escalonada y conforme la tabla que antecede no se rebasa los porcentajes máximos por nivel señalados en la imagen visual normativa.



Se busca una imagen visual con movimiento, por lo que es importante mantener un escalonamiento sobre la fachada del lote; por tanto el esquema de diseño anterior es de carácter normativo no sugerido".

De acuerdo al análisis de vinculación realizado con respecto al **PPDU Insular**, se tiene que el **proyecto** no mantiene el 30% de la superficie total del predio como área verde; no se cumple con las restricciones laterales y no se cumple con la restricción posterior; en consecuencia se establecen condiciones adicionales en los términos del presente oficio con objeto de garantizar que el 30% de la superficie del predio se mantiene como área verde debiendo incrementar su superficie en 183.335 m²; se mantenga

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.

Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

libre de construcción el 8.57% del frente del lote en las colindancias laterales y 8.57% del fondo del lote en los términos planteados en el presente oficio.

6. OBSERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES RECIBIDAS

VII. Que la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA)**, en su escrito referido en el **Resultando X** de la presente resolución, manifestó lo siguiente:

"(...)

En respuesta a la solicitud realizada en su oficio **No. 04/SGA/0021/19-00187**, recepcionado en esta Secretaría de Ecología y Medio Ambiente en día 24 de enero del presente año, en la cual solicita la opinión técnica correspondiente a la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P) del proyecto denominado **"Nomads Hostel"** promovido por el C Fausto Martín Corona Pérez, en su carácter de apoderada especial de Kronos Conceptos, S.A de C.V., con pretendida ubicación en el conjunto de predios localizados en Isla Mujeres (zona insular), carretera Garrafón km 4.5, Manzana 60, Lotes 08, 09 y 09-01, Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.

Al respecto me permito informarle lo siguiente, Considerando a:

- a) Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente del Estado de Quintana Roo artículos 1 fracción II, III, XIX, XX, XXI.
- b) Decreto por el cual se establece 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 del 2008.
- c) Decreto por el cual se establece el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2030, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 5 de octubre del 2010.

El proyecto consiste en la operación de un edificio con 5 habitaciones que se integran a la construcción y operación de un nuevo edificio con 30 cuartos, así como un restaurant bar y áreas comunes, en una superficie total de 3,552.91 m².

El predio se encuentra en uso desde 1986, donde se establecieron unas villas y un edificio habitacional, los cuales, por el paso del tiempo y efecto del intemperismo severo, quedaron dañados, por lo que se realizó la demolición y la rehabilitación de la infraestructura, previa anuencia de la SEMARNAT, con lo que se obtuvo el resolutorio 04/SGA/18/21/18 04772 de No Requerimiento de Autorización en materia de Impacto Ambiental. El proyecto conservo y rehabilito el edificio de 5 habitaciones este se menciona en el proyecto pero no se describe a detalle, además, en la copia electronica del estudio no se incluyen planos para la evaluación de sus características y su distribución.

Respecto a las construcciones nuevas, corresponden a un edificio de tres niveles distribuido de la siguiente manera: en el primer nivel se ubican 8 habitaciones compartidas para hasta 4 personas, en el segundo nivel se ubican 8 habitaciones compartidas para hasta 4 personas y en el tercer nivel se ubican 2 habitaciones compartidas y 12 habitaciones dobles, dando un total de 30 habitaciones, cada una con baño.

Además pretenden instalar una zona de servicios de esparcimiento, diseñada para ser un área de convivencia, cuenta con una pequeña cocina tipo snack, así como un bar con bodega y servicios sanitarios. Las construcciones incluyen la recepción y un cuarto de usos múltiples. En las áreas libres se colocará mobiliario como mesas, sillas, hamacas y camastros las cuales serán cubiertas por una pérgola de malla sombra asentada sobre una estructura metálica. El resto de la superficie será área libre cubierta de vegetación y arenales. El proyecto cuenta con una superficie de 3,552.91 m², la cual tendrá un desplante de 1,573.84m² y una superficie de construcción de 3,912.37 m².

Usos	Superficie (m ²)	Porcentaje (%)
Superficie ocupada	1,573.84	44.30
Deck, andadores y accesos	162.14	4.56
Habitaciones existentes	132.24	3.72
Edificio de habitaciones	769.32	21.65
Recepción y servicios	300.07	8.45
Cuarto de uso múltiple	45.5	1.28



04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Bar y bodega	63.69	1.79
Cocina, baños y cisterna	100.89	2.84
Área libre	1,979.07	55.70
Superficie total del predio	3,552.91	100.00

Respecto a los servicios que requiere el proyecto; la energía a utilizar será suministrada de la red de CFE. El agua potable será abastecida por la red municipal. Las habitaciones contarán con dispositivos ahorradores de agua de usos generales. En cuanto al tratamiento de aguas residuales el proyecto se contradice, ya que menciona que contará con una planta de tratamiento, sin embargo en la página 61 dice "El proyecto no tiene planta de tratamiento, dado que el proyecto se instalará al sistema de alcantarillado municipal" por tanto en caso de contar con planta de tratamiento, deberá garantizar que la planta tiene capacidad para tratar el agua residual de los huéspedes y colaboradores del proyecto, en caso de conectarse a la red municipal; deberá garantizar la factibilidad de este servicio. Para las etapas de preparación y construcción de la obra todos los residuos serán colectados en botes con tapa, siendo estos los recipientes de almacenamiento temporal y trasladados por el personal hacia sitios de disposición final autorizados en el municipio. El proyecto manifiesta que cuenta con un programa interno para el manejo integral de los residuos sólidos, sin embargo este no se incluye en la copia digital para su análisis.

Los recorridos permitieron identificar un total de 34 especies pertenecientes a 32 géneros y 21 familias, siendo la Poaceae la más abundante con 5 especies vegetales, predominando el estrato herbáceo; la especie de mayor importancia y abundancia es la palma de coco (*Cocos nucifera*). No se encontraron especies enlistadas dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, que establece la Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categoría de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.

El proyecto se ubica dentro del Unidad de Gestión Ambiental **UGA 7** del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres. Con política de aprovechamiento sustentable y uso predominante: "Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la zona insular de isla mujeres. Entre los criterios que le aplican, destaca el criterio:

U7-9.- que establece "Para favorecer el arribo y desove de tortugas marinas, los desarrolladores de infraestructura urbana y turística localiza en zonas colindantes a playas de anidación de tortugas marinas no podrán introducir vehículos automotores a estos sitios, ni encender fogatas, ni dirigir luces intensas a la playa durante los meses de anidación, que van de Mayo a Septiembre". El proyecto establecerá un reglamento donde se señale las prohibiciones, tales como la prohibición de vehículos automotores, uso de fogatas, ni luces intensas a la playa de manera permanente, este reglamento deberá incluir las demás recomendaciones conforme a la Norma NOM-162-SEMARNAT-2012 para garantizar el cumplimiento de este criterio.

De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2010 el predio tiene un uso de Suelo **Th: Zona Turístico Hotelera de Densidad Variable**. Son zonas con el uso predominante de alojamiento combinado con el uso de servicio al turismo, por lo que el proyecto es compatible con este uso de suelo; con las siguientes:

NORMAS PARTICULARES. Los predios, lotes y edificios construidos en las zonas turístico hotelera, tipo Th, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- La densidad máxima será de 160 habitantes por hectárea, lo que representa 100 cuartos por hectárea; dada la superficie (0.3552 has) la densidad le permite hacer 35 cuartos, por lo que cumple con este parámetro debido a que el proyecto cuenta con 5 cuartos ya construidos y pretende realizar un edificio con 30 cuartos, por lo que **se ajusta** a la densidad.
- La superficie mínima del lote será de 5000 metros cuadrados; el proyecto cuenta con una superficie de 3,552 m² por lo que **no cumple** con este lineamiento.
- El frente mínimo del lote no será menor de 50 metros lineales; el proyecto no establece el frente mínimo del lote, además la copia digital no cuenta con los anexos para corroborar esta medida, por lo que **no garantiza** el cumplimiento de este lineamiento.

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.60 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento de la superficie total del lote; el proyecto pretende una ocupación de 1,573.85 m² que representan el 44.30% de la superficie del proyecto, por lo que **cumple** con este lineamiento.
- El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no deberá ser superior a 1.80, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 180 por ciento de la superficie total del lote; el proyecto podría ocupar una hasta una superficie de 6,395.24 m² que corresponde al 180% de la superficie del proyecto. Sin embargo solo ocupara una superficie de 3,912.37 m², que representa el 111%, por lo que cumple con este lineamiento.
- El coeficiente de modificación del suelo no deberá de ser superior al 70 por ciento del total del lote, debiendo tener un mínimo del 30 por ciento como área verde del total del lote; el proyecto manifiesta que dejara una superficie de 1,979.07 m² como área libre, que representa el 55.70%, por lo que **cumple** con este lineamiento.
- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder de 4 niveles o 14 metros de altura exceptuando los casos de palapas o elementos en los edificios artísticos o escultóricos los cuales no podrán rebasar los 4.00 metros adicionales a la altura máxima permitida. Para determinar la altura, esta se considera a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos; las edificaciones tienen tres niveles, con menos de 14 metros de altura, por lo que **cumple** con este lineamiento.
- Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en la Tabla Normativa; el proyecto no presenta área para estacionamiento, por lo que **no cumple** con este lineamiento.

Es importante mencionar que el edificio de 5 habitaciones y el cuarto de usos múltiples no se describen a detalle, y la copia electrónica del estudio carece de planos para consultar sus características y distribución.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Ecología y Medio Ambiente a mi cargo, opina el proyecto **"NOMADS HOSTEL"**, ubicado en la zona insular de Isla Mujeres, cumple con los lineamientos urbanos de densidad, COS, CUS, coeficiente de modificación y con la altura establecidos para el uso de suelo **Turístico Hotelero (Th)** del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular de Municipio de Isla Mujeres, sin embargo **NO CUMPLE** con la superficie mínima de lote y tampoco con el área de estacionamiento. Cabe señalar que el estudio digital sometido a evaluación de no presenta los anexos que se mencionan en la manifestación de impacto ambiental como los planos de los edificios y el programa de manejo de residuos sólidos. Por lo que **NO ES VIABLE** en los términos planteados.

Comentario por parte de esta Unidad Administrativa:

De acuerdo con lo anterior esta Unidad Administrativa le solicitó información adicional a la promovente a través del oficio 04/SGA/0425/19 de fecha 01 de marzo de 2019, para que realizara la vinculación con respecto al uso de suelo, superficie mínima, frente mínimo, Normas de estacionamiento y restricciones, así para que ampliara y aclarara la información con respecto al COS y CUS aplicable al proyecto, por lo que la promovente presentó la información ajustando el proyecto con los parámetros establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2030, publicado en el periódico oficial del estado de Quintana Roo el 05 de octubre de 2010, se analizó en el **Considerando VI, inciso B**, del presente oficio resolutivo.

VIII. Que la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial**, en su escrito referido en el **Resultando XIV** de la presente resolución, opinó lo siguiente:

(...)

Con relación al oficio **04/SGA/0023/19/00189**, recibido en esta Dirección General el 22 de enero de 2018, en que solicita la opinión técnica en materia de ordenamiento ecológico a la manifestación de impacto ambiental para el proyecto **"NOMADS Hostel"**, ubicado en el Municipio de Isla Mujeres, en el estado de Quintana Roo, en cumplimiento al Artículo 35 de la LEGEEPA y con base en el Artículo 23, fracción XII, del Reglamento Interior de la SEMARNAT, le informo.





04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Conforme a las coordenadas UTM reportadas en la MIA-P, el proyecto incide en las unidades de Gestión Ambiental (UGA) 7 de acuerdo con **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres (POELMIM)** vigente.

Con base a lo anterior, esta Dirección General concluye que el proyecto **ES CONGRUENTE**, por lo que se sugiere a la DGIRA y la Delegación verifiquen en su evaluación la aplicación de los criterios, así como el apego del proyecto a lo expuesto por el promovente en la MIA.

Comentario por parte de esta Unidad Administrativa:

De acuerdo a lo manifestado por esta Instancia, esta Unidad Administrativa coincide con respecto a la ubicación del proyecto el cual se ubica dentro del **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres** en donde el predio se ubica en las Unidades de Gestión Ambiental (UGA) 7, que resulta aplicable al proyecto, así mismo se determina su viabilidad del proyecto, considerando las implicaciones ambientales del mismo y el cumplimiento de los instrumentos jurídicos aplicables, por lo que se ha realizado el análisis correspondiente tal y como se describe en el **Considerando VI inciso B**, del presente oficio.

- IX. Que la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, en su escrito referido en el **Resultando IX** de la presente resolución, opinó lo siguiente:

"Hago referencia a su oficio citado al rubro, mediante el cual solicita información respecto de la existencia de procedimientos administrativos instaurados por esta Delegación con relación al proyecto "NOMADS HOSTAL" con pretendida ubicación en el conjunto de predios localizados en Isla Mujeres (zona insular), carretera Garratón km 4.5, Manzana número 60, lote 09, 09-1 y 8, Isla Mujeres, Quintana Roo, promovido por el C. Fausto Martín Corona Pérez, en su carácter de apoderado especial de KRONOS CONCEPTOS S.A. de C.V.

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

Comentario por parte de esta Unidad Administrativa:

De acuerdo a lo manifestado por esta instancia, no se tiene antecedentes en materia de impacto ambiental, por lo cual se da certeza al carácter preventivo del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental conferidos por el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

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 Unidad Administrativa procedió a realizar el siguiente análisis técnico:

Impacto ambiental

- XI. Que la fracción V del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación a los **promoventes** de incluir en la **MIA-P**, la identificación, descripción y evaluación de los impactos ambientales; por lo que se tiene lo siguiente:

Para la identificación de los impactos ambientales por el proyecto; se utilizó el Método de Leopold, (1971) el cual consiste en elaborar una matriz en donde se representan en las columnas las principales acciones derivadas de la ejecución del proyecto en sus diferentes etapas y en los renglones los diferentes factores, tanto del medio natural como del medio

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

socioeconómico que potencialmente se verían impactados. Las cuadrículas resultantes admiten dos valores que corresponden a la evaluación de cada interacción de acuerdo a dos criterios:

Magnitud: Se refiere al grado de incidencia de la acción sobre el factor, en el ámbito específico en que actúa. Toma valores de 0 a 4, precedido por un signo de (+) o de (-) para indicar si los efectos probables de las interacciones son positivos o negativos.

Importancia: pondera (juicio de valor) el peso relativo de la interacción, también en una escala de 1 a 10. En la matriz de impacto ambiental se incluyen únicamente aquellas etapas del proyecto que interaccionan de manera benéfica o perjudicial con el medio ambiente.

INDICADORES DE IMPACTO.

Con base en la consideración de que un indicador es un elemento ambiental que, es ó puede ser afectado por un agente inductor-como lo son, en este caso, las acciones o actividades de las diferentes etapas del proyecto-, se anticipa que para todas ellas se darán afectaciones en los siguientes componentes ambientales:

Indicadores de impacto.

Físicos	Biológicos	Socioeconómicos
Atmósfera	Flora	Empleo
Ruido	Fauna	Servicios
Suelo	Paisaje	
Aguas superficiales		

LISTA INDICATIVA DE INDICADORES DE IMPACTO.

Para efectos de la evaluación de impactos ambientales por la realización de distintas actividades durante las etapas del proyecto que nos concierne, se enlista los indicadores de impacto, por factor y variable ambiental:

Indicadores de impacto enlistados por variable ambiental y factor

Factores	VARIABLES	INDICADORES
Físicos	Atmósfera.	Emisión de gases procedentes de los vehículos que transportaran los materiales de construcción
	Ruido	Generación de ruido debido a la construcción
	Suelo	Compactación del suelo en el área debido al paso de vehículos que transportarán los materiales de construcción cimentación para los edificios
	Agua	Contaminación por aguas residuales producto de los servicios sanitarios
Biológicos	Flora	Corte, desgajamiento o desmonte de las especies de flora presentes en la zona
	Fauna	Desplazamiento de las especies de fauna presentes en el área debido a la presencia humana y a las actividades propias de construcción
	Paisaje	Modificación del paisaje por la construcción de los edificios
Socioeconómicos	Empleo	Generación de empleos temporales y permanentes para la construcción y mantenimiento
	Servicios	Requerimiento del servicio de provisión de materiales necesarios para la construcción del proyecto

A continuación, se describen cada una de las interacciones que potencialmente se presentarán durante la realización del proyecto, las cuales fueron identificadas en la matriz de impactos.

PREPARACIÓN DEL SITIO Y CONSTRUCCIÓN.

A.- Limpieza y nivelación.

A.1.- Limpieza y nivelación / Atmosfera

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat
Página 52 de 69

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Magnitud -1

Importancia 2

Al realizar la limpieza y nivelación del terreno, se levantarán partículas de polvo/arena.

A.2.- Limpieza y nivelación / Suelo.

Magnitud -1

Importancia 1

Al realizar la nivelación y compactación del terreno, este tendrá un impacto puntual en donde se encontrará el desplante arquitectónico.

A.3.- Limpieza y nivelación / Flora.

Magnitud -1

Importancia 1

Se realizará el retiro manual de vegetación en aquellas áreas que serán utilizadas para el desplante arquitectónico. El impacto que se genera es la disminución de áreas en donde pudiese encontrarse vegetación. Se realizará la reubicación de palmeras de coco a las áreas libres del proyecto.

A.4.- Limpieza y nivelación / Fauna.

Magnitud -1

Importancia 1

Debido a que serán ocupadas áreas que actualmente no presentan estructuras, se disminuirá el área por donde se pueda desplazar la fauna silvestre.

A.5.- Limpieza y nivelación / Modificación al paisaje.

Magnitud -1

Importancia 1

El área del sitio del proyecto cambiará por la limpieza del terreno así como la reubicación de las palmas de coco.

A.6.- Limpieza y nivelación / Empleo.

Magnitud +1

Importancia 1

Se necesitará personal para realizar las actividades de limpieza, nivelación, compactación y preparación del sitio en general.

A.7.- Limpieza y nivelación / Servicios.

Magnitud +1

Importancia 1

Se requerirá los servicios de renta de maquinaria y equipos para las labores de limpieza y nivelación

B.- Cimentación

B.1.- Cimentación / Atmosfera.

Magnitud -1

Importancia 1

Se realizarán excavaciones para la cimentación. Estas excavaciones generarán el levantamiento de partículas de polvo y arena.

B.2.- Cimentación / Ruido.

Magnitud -1

Importancia 2

El uso de maquinaria, herramientas y equipo durante la realización de esta actividad generarán ruido.

B.3.- Cimentación / Suelo.

Magnitud -1

Importancia 1

La cimentación realizará una afectación puntual al suelo donde se construirán los edificios del proyecto.

B.4.- Cimentación / Paisaje

Magnitud -1

Importancia 1

La cimentación modificará el paisaje de manera permanente, sin embargo, las construcciones que se realicen sobre ella, quedaran insertadas en un paisaje turístico, por lo que el impacto será menor a comparación de un terreno con vegetación nativa conservada.

B.5.- Cimentación ras / Empleo.

Magnitud +1

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Importancia 1

Para la cimentación de las estructuras se contratará a gente de la isla y ésta percibirá un salario.

B.6.- Cimentación / Servicios

Magnitud +1

Importancia 1

Se requerirá la renta de maquinaria, equipos y herramientas para las labores de cimentación.

C.- Construcción

C.1.- Construcción / Ruido.

Magnitud -1

Importancia 1

El uso de maquinaria, herramientas y equipo durante la realización de esta actividad generarán ruido.

C.2.- Construcción / Suelo.

Magnitud -1

Importancia 1

La construcción de los edificios y demás instalaciones del proyecto generará un impacto de impermeabilización al suelo.

C.3.- Construcción / agua

Magnitud -1

Importancia 2

Durante la construcción del proyecto, se necesitará la utilización de agua. Esta deberá provenir del sistema municipal de agua potable, evitando la perforación de pozos. De igual forma, se instalarán sanitarios portátiles para almacenar las aguas residuales de los trabajadores.

C.4.- Construcción / Paisaje

Magnitud -1

Importancia 1

La construcción modificará el paisaje de manera permanente, sin embargo, quedará insertadas en un paisaje turístico, por lo que el impacto será menor a comparación de un terreno con vegetación nativa conservada.

C.5.- Construcción / Empleo.

Magnitud +1

Importancia 1

Para la construcción de las estructuras se contratará a gente de la isla y ésta percibirá un salario.

C.6.- Construcción / Servicios

Magnitud +1

Importancia 1

Se requerirá la renta de maquinaria, equipos y herramientas para las labores de construcción.

OPERACIÓN

D. Operación del hostel.

D.1.- Construcción / Suelo.

Magnitud -1

Importancia 2

La generación y mal manejo de los residuos sólidos que se generarán durante la operación del hostel, podría afectar el suelo del proyecto.

D.2.- Construcción / agua

Magnitud -1

Importancia 1

Durante la operación del proyecto, se necesitará la utilización de agua. Esta deberá provenir del sistema municipal de agua potable, evitando la perforación de pozos. De igual forma, generarán aguas residuales las cuales deberán ser tratadas en una planta de tratamiento de aguas residuales.

D.3.- Operación del hostel / Fauna.

Magnitud -1

Importancia 2

La operación del hostel generará la presencia humana en el sitio, por lo que la fauna silvestre podría ahuyentarse.

D.4.- Operación del hostel / Paisaje.

Magnitud -1

Importancia 1



04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Las estructuras modificarán el paisaje actual del área; sin embargo, su diseño rústico minimizará el impacto y se incorporará a las estructuras existentes en predios aledaños.

D.5.- Operación del hostel / Empleo.

Magnitud +1

Importancia 1

Se contratará personal para la operación del hostel, la cual será de manera permanente mientras esté en funcionamiento el establecimiento.

E. Mantenimiento

E.1 Mantenimiento / Empleo

Magnitud +1

Importancia 1

Se contratará gente de la localidad para realizar mantenimiento preventivo y correctivo a todas las instalaciones del hostel.

En base a lo expuesto anteriormente, las actividades del proyecto que generarán mayor cantidad de impactos serán:

· Limpieza y nivelación (7 impactos)

- Se generarán 5 impactos negativos y 2 positivos
- Debido a las actividades de limpieza y nivelación, se generará levantamiento de partículas a la atmósfera, por lo que será necesaria la humectación del sitio a fin de disminuir dicho impacto. Adicionalmente, se utilizarán vehículos y equipos de combustión interna, por lo que se generarán emisiones.
- Durante esta actividad se generarán residuos provenientes del retiro de la vegetación en el área que será utilizada para la construcción. Estos residuos se depositarán en contenedores y serán trasladados a sitios autorizados para su disposición final a fin de evitar una afectación directa al suelo del proyecto.
- Será necesaria la reubicación de flora, generando un impacto puntual.
- La presencia humana y el ruido generado durante esta actividad podrían ahuyentar a la fauna nativa del área; sin embargo, la poca duración de esta etapa y el mínimo impacto que se generará sobre los factores ambientales, facilitarán el retorno inmediato de la fauna que haya sido desplazada.
- El paisaje se verá afectado debido a que se utilizará una superficie que a través de los años no ha tenido estructuras, sin embargo, el proyecto al realizarlo de manera rústica, encajará en el paisaje turístico que hoy en día se encuentra en el área de influencia.
- Los factores socioeconómicos se impactarán de manera positiva, debido a que se contratará a gente de la localidad que percibirá un salario y se requerirá el servicio de renta de maquinaria, equipos y herramientas.

· Cimentación (6 impactos):

- Se utilizará maquinaria pesada para realizar las actividades constructivas, por lo que se generará ruido intermitentemente.
- Durante esta actividad se generarán residuos sólidos, tales como residuos de construcción y desperdicios orgánicos, provenientes de los alimentos de los empleados. Estos residuos se depositarán en contenedores y serán trasladados a sitios autorizados para su disposición final.
- El paisaje se verá afectado debido a que se utilizará una superficie que a través de los años no ha tenido estructuras, sin embargo, el proyecto al realizarlo de manera rústica, encajará en el paisaje turístico que hoy en día se encuentra en el área de influencia.
- Durante esta actividad se requerirá los servicios de traslado del material desde el poblado hasta el sitio del proyecto.
- Se contratará albañiles de la isla para realizar las actividades constructivas.

· Construcción (6 impactos):

- Debido a las actividades de excavación para la cimentación, se generará levantamiento de partículas a la atmósfera, por lo que será necesaria la humectación del sitio a fin de disminuir dicho impacto.
- Se utilizará maquinaria pesada para realizar las actividades de excavado, por lo que se generará ruido intermitentemente.
- Durante esta actividad se generarán residuos sólidos, tales como residuos de construcción y desperdicios orgánicos, provenientes de los alimentos de los empleados. Estos residuos se depositarán en contenedores y serán trasladados a sitios autorizados para su disposición final.

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, Mexico.

Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Página 55 de 69

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

- o Se generarán aguas residuales provenientes de las necesidades fisiológicas de los trabajadores. Estas serán almacenadas en letrinas portátiles y serán retiradas del sitio por medio de una empresa autorizada para tal fin.
- o El paisaje se verá afectado debido a que se utilizará una superficie que a través de los años no ha tenido estructuras, sin embargo, el proyecto al realizarlo de manera rústica, encajará en el paisaje turístico que hoy en día se encuentra en el área de influencia.
- o Durante esta actividad se requerirá los servicios de traslado del material desde el poblado hasta el sitio del proyecto.
- o Se contratará albañiles de la isla para realizar las actividades constructivas. Los factores ambientales que recibirán mayor cantidad de impactos son los siguientes:
 - Empleo (5 impactos) o Durante cada una de las fases del proyecto se generarán empleos temporales que mejorarán la calidad de vida de los trabajadores.
 - Paisaje (4 impactos):
 - o El establecimiento y uso de las instalaciones generarán un impacto negativo; sin embargo, al mediano plazo los mismos se convertirán en parte del paisaje, sin afectar a la vegetación o fauna del sitio, promoviendo el Eco-Turismo en el área.
 - Suelo (4 impactos)
 - o La mala disposición de residuos sólidos podría modificar las características físicas y químicas del mismo.
 - o La cimentación y construcción del proyecto modificará el suelo generando un impacto de impermeabilización, sin embargo, el sitio mantendrá 1,979.07 m² de área libre correspondiente al 55.7% del total del predio.
 - Servicios (4 impactos)
 - o Durante la preparación del sitio y la construcción se necesitará la contratación de diversos servicios, como lo es la renta de maquinaria, equipos y herramientas.
 - Atmosfera (2 impactos)
 - o Durante las actividades de preparación del sitio y construcción, se generarán polvos a causa de las actividades.
 - o Se utilizará maquinaria, vehículos y equipos de combustión interna, por lo que se generarán emisiones a la atmósfera.
 - Agua (2 impactos)
 - o Durante todas las etapas del proyecto será necesaria la utilización del recurso agua, por lo que se deberá evitar el desperdicio.
 - o Se generarán aguas residuales durante todas las etapas del proyecto, siendo manejadas en letrinas portátiles durante las primeras dos, y tratadas en una planta de tratamiento de aguas residuales durante la operación.
 - Ruido (2 impactos)
 - o Las labores de construcción, al realizarse con ayuda de maquinaria y equipos, generarán ruidos de forma intermitente.
 - Fauna (2 impactos)
 - o La presencia humana y el ruido generado durante la preparación del sitio y construcción podrían ahuyentar a la fauna nativa del área; sin embargo, la poca duración de esta etapa y el mínimo impacto que se generará sobre los factores ambientales, facilitarán el retorno inmediato de la fauna que haya sido desplazada.
 - o Debido a que durante la operación del proyecto existirá presencia de personas en el sitio, la fauna silvestre podría verse afectada al ser ahuyentada.
 - Flora (1 impactos)



04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Durante la limpieza de las áreas destinadas para la construcción del proyecto, será retirada la poca vegetación existente, sin embargo, se realizará el rescate y reubicación de las palmas de coco hacia las áreas libres del proyecto.

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales

- XII. Que la fracción VI del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la **promoviente** de incluir en la MIA-P, las medidas de prevención y de mitigación de los impactos ambientales del **proyecto**, por lo que se tiene lo siguiente:

Medidas de prevención, mitigación y compensación por la variable suelo.

P: preparación; C: construcción; O: operación

Etapas del proyecto			Medida de prevención y mitigación
P	C	O	
			Factor: Físico Variable: suelo
X			La superficie en la cual se realizará la construcción no deberá rebasar las manifestadas en el presente documento.
X	X		Se deberá establecer un área específica para almacenar temporalmente los materiales que serán utilizados para la construcción. Los materiales deberán estar sobre superficies impermeables, tales como lonas.
X	X		Se deberá humectar el sitio del proyecto a fin de evitar la dispersión de partículas.
X	X	X	Durante todas las etapas se deberán instalar recipientes para el almacén temporal de residuos sólidos no peligrosos. Estos se deberán retirar del sitio para depositarlos en el sitio de disposición final autorizado más cercano.
X	X	X	Queda estrictamente prohibida la disposición al aire libre de basura de cualquier clase.
X	X		Al término de la construcción, se retirarán los materiales sobrantes y herramientas. Además, se realizará una limpieza general y minuciosa del área para evitar que queden astillas, piezas metálicas y otros residuos.

Medidas de prevención, mitigación y compensación por la Variable Agua.

P: preparación; C: construcción; O: operación

Etapas del proyecto			Medida de prevención y mitigación
P	C	O	
			Factor: Físico Variable: Agua
X	X	X	Se tendrá especial cuidado con los vehículos que utilicen sustancias peligrosas, dándole mantenimientos preventivos, para evitar derrames de residuos peligrosos en el área del proyecto.
X	X	X	A fin de prevenir que los residuos generados durante las etapas del proyecto afecten la calidad del agua subterránea, se instalarán contenedores rotulados para almacenar temporalmente los residuos hasta su retiro hacia el sitio de disposición final autorizado más cercano.
X	X		Se deberán usar los sanitarios portátiles que se rentarán durante las primeras dos etapas. Este servicio lo deberá proveer una empresa autorizada para la recolección y manejo de aguas residuales.
		X	Durante la etapa de operación, los usuarios deberán utilizar los sanitarios del hostel.
		X	Se deberá instalar una Planta de Tratamiento de Aguas residuales a fin de darle el tratamiento necesario a las aguas residuales generadas durante la operación, para cumplir los límites máximos permisibles establecidos en la NOM-001-SEMARNAT/1996.
X	X		No deberá lavarse en el área de desarrollo de la obra maquinaria, vehículos o equipos empleados en la implementación del proyecto.

Medidas de prevención, mitigación y compensación por la variable Ruido

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.

Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Página 57 de 69





04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

P: preparación; C: construcción; O: operación

Etapas del proyecto			Medida de prevención y mitigación
P	C	O	Factor: físico Variable: Ruido Indicador: Contaminación acústica
X	X		Toda maquinaria y vehículo involucrado en el proyecto deberá tener su silenciador en óptimas condiciones
X	X		El responsable de la implementación de la obra proporcionará equipo de protección personal auditivo para los trabajadores directamente involucrados en el manejo de fuentes que generan altos niveles de ruido como la operación de equipos o herramienta de trabajo.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de la flora

P: preparación; C: construcción; O: operación

Etapas del proyecto			Medida de prevención y mitigación
P	C	O	Factor: Biológico Variable: Flora
X			Durante la etapa de preparación del sitio, se deberán reubicar los individuos de Cocos nucifera que se vean afectados por el desplante del proyecto, hacia las áreas libres del mismo.
X	X		Se deberá delimitar el área de afectación a fin de no afectar la vegetación que se localice fuera de esta.
X	X	X	Queda estrictamente prohibido que el personal que intervenga en la ejecución del proyecto realice alguna afectación a las especies de flora silvestres que habitan en el área de influencia del proyecto, demás especies y subespecies terrestres y marinas en peligro de extinción, amenazadas, raras y sujetas a protección especial establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de la fauna terrestre

P: preparación; C: construcción; O: operación

Etapas del proyecto			Medida de prevención y mitigación
P	C	O	Factor: Biológico Variable: Fauna
X			Se capacitará al personal que se emplee respecto a la prohibición de cualquier tipo de aprovechamiento o afectación de fauna terrestre presente en el sitio
X	X	X	Queda estrictamente prohibido que el personal que intervenga en la ejecución del proyecto capture, persiga, cace y/o trafique con las especies de fauna silvestres que habitan en el área de influencia del proyecto, demás especies y subespecies terrestres y marinas en peligro de extinción, amenazadas, raras y sujetas a protección especial establecidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059SEMARNAT-2010.
X			Las labores de preparación del sitio, deberán realizarse a partir de las 10 de la mañana; horario en el cual la fauna de lento desplazamiento ya se encuentra activa.
X	X		En caso de detectar especies de lento desplazamiento, que por alguna razón no puedan trasladarse por sí mismas a las áreas donde no se llevarán a cabo actividades, deberán ser capturadas por el personal capacitado y reubicarlas en sitios aledaños al área que contengan vegetación.
X	X	X	Los contenedores de residuos sólidos se conservarán tapados para evitar la dispersión de residuos sólidos orgánicos. Además, se realizará el retiro diario de los mismos para evitar malos olores, aparición de fauna nociva (moscas, roedores, perros, gatos domésticos, etc) y la formación de lixiviados producto de la descomposición de los mismos.

Medidas de prevención, mitigación y compensación del paisaje

P: preparación; C: construcción; O: operación

Etapas del proyecto	Medida de prevención y mitigación
---------------------	-----------------------------------



04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

P	C	O	Factor: Biológico Variable: Paisaje
X	X		La construcción se realizará en el tiempo máximo establecido en el programa de trabajo, de esta manera se evitará la afectación prolongada del paisaje natural
X	X	X	El diseño arquitectónico de los edificios y estructuras, así como los materiales usados en su construcción permitirán la integración con el entorno al corto plazo. El establecimiento de estas estructuras de estilo rústico promoverá el Eco-Turismo en la zona.
X			Las labores de preparación del sitio, deberán realizarse a partir de las 10 de la mañana; horario en el cual la fauna de lento desplazamiento ya se encuentra activa.
X	X		En caso de detectar especies de lento desplazamiento, que por alguna razón no puedan trasladarse por sí mismas a las áreas donde no se llevarán a cabo actividades, deberán ser capturadas por el personal capacitado y reubicarlas en sitios aledaños al área que contengan vegetación nativa.
X	X	X	Los contenedores de residuos sólidos se conservarán tapados para evitar la dispersión de residuos sólidos orgánicos. Además, se realizará el retiro diario de los mismos para evitar malos olores, aparición de fauna nociva (moscas, roedores, perros, gatos domésticos, etc) y la formación de lixiviados producto de la descomposición de los mismos.

Medidas de prevención, mitigación y compensación de la atmósfera

P: preparación; C: construcción; O: operación

Etapas del proyecto			Medida de prevención y mitigación
P	C	O	Factor: Abiótico Variable: Atmósfera
			Indicador: Calidad del aire
X	X		La empresa constructora contratada por el promovente deberá demostrar que la maquinaria, vehículos utilitarios y equipos a utilizar durante el proyecto posean sus mantenimientos periódicos a fin de disminuir las emisiones.
X	X		Se deberá humectar el área donde se realizará la preparación del sitio a fin de evitar la dispersión de partículas a la atmósfera.

ACCIONES COMPLEMENTARIAS

Respecto a Desechos sólidos urbanos.

- El promovente del proyecto deberá facilitar el número de contenedores necesarios y suficientes para el adecuado almacenamiento de los residuos sólidos que genere durante la operación, así mismo deberá procurar que se mantengan en adecuadas condiciones para su uso. Los contenedores deberán estar plenamente identificados con el nombre de los residuos sólidos que se alojen en ellos.
- El promovente de la obra deberá asegurarse que el personal a su cargo maneje de manera adecuada los residuos que se generen.
- Respecto al Recurso agua.
- Para el caso del abastecimiento de agua para la bebida de los empleados, esta se adquirirá embotellada en expendios locales.
- El agua que se utilizará durante todas las etapas del proyecto, provendrá de la red municipal de agua potable. Se deberá contar con tambores de 200 litros a la intemperie para la recolección de agua de lluvia.
- Respecto a la Flora.
- Por ningún motivo se afectarán individuos fuera del desplante arquitectónico del proyecto.

Programa de Vigilancia

Se contempla la implementación de un programa de vigilancia con el fin de asegurar el buen estado de las estructuras, la limpieza del predio y el cuidado de la flora y fauna nativa del área. Este programa se detalla en el siguiente capítulo.

CONCLUSIONES.

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal, C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat
Página 59 de 69

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Las actividades de construcción que se pretenden llevar a cabo en el presente proyecto son actividades ambientalmente compatibles, debido a que cuenta con un diseño acorde a los lineamientos establecidos por la legislación ambiental vigente aplicable.

Conforme a lo propuesto en el proyecto se valoraron los impactos potenciales al ambiente y se determinaron en base a sus características los que deben adoptarse medidas preventivas, correctivas y compensatorias. Así como la compensación parcial por los impactos positivos, justificados por los beneficios sociales, económicos y territoriales en el que se integra el proyecto. Por lo anterior se considera que el presente proyecto "NOMADS HOSTEL" es ambientalmente viable.

De igual manera presentó los siguientes programas:

- PLAN DE MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS
- ESTUDIO GEOTECNICO
- PROGRAMA DE RESCATE Y REUBICACION DE FLORA Y FAUNA DE LENTO DESPLAZAMIENTO.

Regiones Prioritarias por la CONABIO

XIII. El **promoviente** no consideró como parte de la importancia ambiental del sitio el programa de identificación de regiones prioritarias para la biodiversidad de la **Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO)** de lo cual esta autoridad resalta lo siguiente:

- ✓ La **CONABIO** ha impulsado un programa de identificación de regiones prioritarias para la biodiversidad, considerando los ámbitos terrestre (regiones terrestres prioritarias), marino (regiones prioritarias marinas) y acuático epicontinental (regiones hidrológicas prioritarias), para los cuales, se definieron las áreas de mayor relevancia en cuanto a la riqueza de especies, presencia de organismos endémicos y áreas con un mayor nivel de integridad ecológica, así como aquellas con mayores posibilidades de conservación en función a aspectos sociales, económicos y ecológicos.

La **CONABIO** identificó, delimitó y caracterizó 152 regiones prioritarias terrestres para la conservación de la biodiversidad en México las cuales destacan por la presencia de una riqueza ecosistémica y específica comparativamente mayor que el resto del país, así como una integridad ecológica funcional significativa y donde además se tenga una oportunidad real de conservación.

- ✓ De acuerdo al Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGEIA) el proyecto incide en la **Región Terrestre Prioritaria (RTP)** número 147 denominada Zonas forestales de Quintana Roo, consideradas como tal por poseer masas forestales continuas y bajo manejo probablemente de mayor importancia del México tropical, el área es relevante por su papel como corredor biológico y por favorecer la presencia de especies propias del ecosistema de selva mediana subperennifolia en extensiones grandes y con alto grado de conservación.

- ✓ La **RTP 149** señala en lo particular lo siguiente:

Región Terrestre Prioritaria 147	
Extensión:	3,204 km ²
Polígono:	Latitud N: 21° 10' 48" a 21° 37' 48" Longitud W: 86° 47' 24" a 89° 56' 24"
Biodiversidad ecosistémica:	Comunidades de selvas bajas medianas. Los principales tipos de vegetación y uso del suelo representados en esta región, así como su porcentaje de superficie son: -Manglar Vegetación halófila densa dominada por mangles en zonas 27% costeras, estuarinas y fangosas, siempre zonas salobres. Pueden alcanzar los 25 m. -Selva baja espinosa Comunidad vegetal de 4 a 15 m de altura con dominancia de 16% especies espinosas.

© 2014 por Cabrera, L. F., Vázquez Domínguez, J., González Cano, R., Jiménez Rosenberg, E., Muñoz López, V., Aguilar Sierra (coordinadores). 1998. Regiones marinas prioritarias de México. Comisión Nacional para el Conocimiento y uso de la Biodiversidad. México

04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

	<p>-Selva mediana subperennifolia Comunidad vegetal de 15 a 30 m de altura en donde un 25 a 50 % 15% de las especies tiran las hojas.</p> <p>-Vegetación acuática Cualquier tipo de vegetación que requiera del medio acuático para vivir.</p> <p>-Selva mediana subcaducifolia Comunidad vegetal de 15 a 30 m de altura en donde un 50 % de 9% las especies conservan las hojas todo el año.</p> <p>-Selva baja caducifolia Comunidad vegetal de 4 a 15 m de altura en donde más del 75 % 9% de las especies pierden las hojas durante la época de secas.</p> <p>-Áreas sin vegetación aparente Áreas áridas o erosionadas en donde la vegetación no 8% representa más del 3 %, se incluyen eriales, depósitos de litoral, jales, dunas y bancos de ríos.</p> <p>-Otros 5%</p>
Problemática ambiental:	<p>Los principales problemas que existen son el crecimiento urbano desordenado en la zona costera, las actividades industriales con poca regulación incluyendo la pesca, la salinera y el sobrepastoreo de ganado.</p>

- XIV. Que como resultado del análisis y la evaluación de la MIA-P del **proyecto** y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Unidad Administrativa concluye que es factible la autorización del **proyecto**, siempre y cuando la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar; asimismo se advierte que el **proyecto** es congruente 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 **DECRETO del 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, **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2030**, publicado en el periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 05 de octubre de 2010; conforme a lo analizado en el **Considerando VI incisos A y B**.

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; **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; **fracciones IX y X** 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.

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

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 II** 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 Autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate; 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**; incisos, **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 II, 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 del **promoviente**; 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 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 **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**; 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 **DECRETO del 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, **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2030**, publicado en el periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 05 de octubre de 2010 y 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; lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, artículo 38, primer párrafo**; publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en los siguientes artículos:

04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

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

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 es ambientalmente viable; por lo tanto,

RESUELVE:

PRIMERO. - Con fundamento en lo dispuesto por el **artículo 35, fracción II** de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y **45, fracción II** de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, publicado el 30 de mayo de 2000 en el Diario Oficial de la Federación, **AUTORIZAR DE MANERA CONDICIONADA** el desarrollo del **proyecto** denominado "**NOMADS HOSTAL**", promovido por el **C. FAUSTO MARTÍN CORONA PÉREZ** en su carácter de apoderado especial de **KRONOS CONCEPTOS, S.A. DE C.V.**, con pretendida ubicación en el conjunto de predios localizados en Isla Mujeres, (Zona Insular), carretera Garrafón km. 4.5 manzana No. 60, Lot. 09, 09-1 y 8, Isla Mujeres, Quintana Roo, por los motivos que se señalan en el **Considerando XIV** de la presente resolución, en relación con el **Considerando VI incisos A, y B**.

- El proyecto consiste en la construcción y operación de un hostel con un total de 33 unidades de alojamiento, cocina, bar, estacionamiento y servicios asociados en un predio total de 4,286.65 m², conforme la siguiente distribución de superficies:

Uso de Suelo (desplante)	m²
Almacén	22.96
Andadores y Acceso	96.89
*Área Libre	1,501.055
*Área Verde	1,285.995
Bar y Bodega	45.45
Cisterna	12.70
Cocina y Baños	65.06
Cuarto de Maquinas	22.55
Deck	64.74

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Departamentos Existentes	132.24
Estacionamiento	211.99
Habitaciones	543.93
Recepción y Servicios	280.73
* La superficie de área verde debe ser del 30% con respecto a la superficie total del predio y que corresponde a 1,285.995 m ² ; por lo que la superficie de área libre queda en 1,501.055 m ² .	

- Las obras techadas y no techadas por nivel son las siguientes:

Nivel 1	
COMPONENTE	Superficie Techada (m²)
Andadores y Acceso	91.68
Área de mantenimiento	33.94
Bar y Bodega	45.45
Bodega	25.19
Almacén	22.96
Cocina y Baños	65.06
Cuarto de Maquina	22.55
Edificio Habitaciones 1	68.29
Edificio Habitaciones 2	68.22
Edificio Habitaciones 3	68.85
Edificio Habitaciones 4	66.85
Escaleras	6.72
Lavandería	22.68
TOTAL	606.44

NIVEL 1	
COMPONENTE	Área Libre Utilizada (m²)
Andadores y Acceso	33.19
Estacionamiento 1	37.20
Estacionamiento 2	49.90
TOTAL	120.29

Nivel 2	
COMPONENTE	Superficie Techada (m²)
Andadores y Acceso 1	91.68
C comedor Empleados	79.84
Edificio Habitaciones 1	270.27
Edificio Habitaciones 2	270.27
Edificio habitaciones 3	270.27
Edificio habitaciones 4	270.27
Edificio habitaciones 5	66.15
Escaleras	6.72
Oficinas administrativas	97.21
TOTAL	1,422.67

NIVEL 2	
COMPONENTE	Área Libre Utilizada (m²)

04573

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

Andadores y Acceso 2	13.17
TOTAL	120.29

Nivel 3	
COMPONENTE	Superficie Techada (m ²)
Edificio Habitaciones 1	217.24
Edificio Habitaciones 2	230.49
Recepción y Servicios	280.73
Departamentos Existentes	132.24
Escaleras	6.72
Andadores y Acceso 2	84.84
TOTAL	952.26

NIVEL 3	
COMPONENTE	Área Libre Utilizada (m ²)
Deck	64.74
Cisterna	12.70
Andadores y Acceso 1	51.03
Estacionamiento 1	37.35
Estacionamiento 2	87.48
TOTAL	253.30

- La superficie de construcción por nivel es la siguiente:

NIVEL	Construcción techada (m ²)
Nivel 1	606.44
Nivel 2	1,422.67
Nivel 3	952.26
TOTAL construcción	2,981.37

- La distribución de las Unidades de alojamiento es la siguiente:

UNIDADES DE ALOJAMIENTO y CAPACIDAD MÁXIMA					
Edificio Nuevo	Cuartos	Huéspedes	Edificio Existente	Cuartos	Huéspedes
NIVEL 1	8	16	Nivel 1	0	0
NIVEL 2	8	16	Nivel 2	1	4
NIVEL 3	14	28	Nivel 3	2	4
TOTAL	30	60	TOTAL	3	8

- La huella de aprovechamiento del proyecto queda sujeta a su modificación de tal manera que se cumpla con las restricciones proporcionales laterales y de fondo en términos del PDU INSULAR conforme la **Condicionante 5** del presente oficio resolutivo.

SEGUNDO. - La presente autorización del proyecto "NOMADS HOSTAL", tendrá una vigencia de **3 años (36 meses)** para la etapa de preparación y construcción del sitio y **40 años** para la operación y el mantenimiento. Dichos plazos comenzarán a partir al día siguiente de la recepción del presente oficio.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la LGEEPA y 49 de su Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental, a través de las facultades encomendadas a las Delegaciones Federales

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

de la SEMARNAT conforme al Reglamento Interno de la misma, la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en su Término Primero para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales y/o estatales, así como de los demás autorizaciones, permisos, licencias entre otras que sean requisito para llevar a cabo el proyecto.

Por ningún motivo la presente autorización constituye un permiso de inicio de obras, ni reconoce o valida la legítima propiedad y/o tenencia de la tierra, así mismo esta autorización no ampara el cambio de uso del suelo en terrenos forestales conforme establece la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento, por lo que quedan a salvo las acciones que determine las propia Secretaría, así como de otras autoridades federales, estatales o municipales en el ámbito de su competencia.

CUARTO. - La presente resolución no autoriza la construcción, operación y/o ampliación de ningún tipo de infraestructura, ni el desarrollo de actividades que no estén listadas en el TÉRMINO PRIMERO del presente oficio; sin embargo, en el momento que la promovente decida llevar a cabo cualquier actividad diferente a la autorizada, directa o indirectamente vinculada al proyecto, deberá indicarlo a esta Unidad Administrativa, atendiendo lo dispuesto en el TÉRMINO siguiente.

QUINTO.- En caso de que la promovente decida realizar modificaciones al proyecto, (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones etc.) deberá hacerlo del conocimiento de esta Unidad Administrativa, en los términos previstos en el artículo 28 del Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasaran los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los Términos y Condicionantes del presente oficio de resolución. Para lo anterior, el promovente deberá notificar dicha situación a esta Unidad Administrativa, previo al inicio de las actividades del proyecto que se pretendan realizar.

SEXTO.- La promovente queda sujeto a cumplir con la obligación contenida en el artículo 50 del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental, en caso de que se desista de realizar las obras y actividades, motivo de la presente autorización, para que esta Unidad Administrativa proceda, conforme a lo establecido en su fracción II y en su caso, determine las medidas que deban adoptarse a efecto de que no se produzcan alteraciones nocivas al ambiente.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto por el párrafo cuarto del artículo 35 de la LGEEPA que establece que una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría emitirá la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada la obra o actividad de que se trate y considerando lo establecido por el artículo 47 primer párrafo del Reglamento de la LGEEPA en materia de evaluación del impacto ambiental que establece que la ejecución de la obra o la realización de la actividad de que se trate deberá sujetarse a lo previsto en la resolución respectiva, esta Unidad Administrativa determina que la preparación del sitio, construcción, operación, mantenimiento y abandono de las obras y actividades autorizadas del proyecto, estarán sujetas a la descripción contenida en la MIA-P, la información adicional, así como a lo dispuesto en la presente autorización conforme a las siguientes

CONDICIONANTES:

1. Con base en lo estipulado en el artículo 28, primer párrafo de la LGEEPA que define que la SEMARNAT establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la

Av. Insurgentes No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,

Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat

Página 66 de 69



04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Unidad Administrativa determina que el **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación que propuso en la MIA-P del proyecto, así como, las medidas adicionales señaladas a continuación.

2. A efecto de lo anterior, la **promovente** deberá presentar ante esta Unidad Administrativa; así como a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para su seguimiento, en un plazo de **30 días hábiles** a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio, un **PROGRAMA DE CALENDARIZACIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS TÉRMINOS Y CONDICIONANTES** de la presente resolución.
3. En el caso de pretender el cese del proyecto, deberá presentar previamente ante esta Secretaría un **PROGRAMA DE ABANDONO DEL SITIO**, en el cual se detalle la manera en que se realizarán las labores de rehabilitación del sitio.
4. Deberá presentar los resultados de la ejecución de los programas anexos a la **MIA-P** denominados **PLAN DE MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS y PROGRAMA DE RESCATE Y REUBICACIÓN DE FLORA Y DE FAUNA DE LENTO DESPLAZAMIENTO**, mismo que deberá ser complementados con la memoria fotográfica y/o video de las acciones realizadas, como parte de los informes señalados en el **Termino Octavo** de la presente resolución.
5. En cumplimiento a las normas y restricciones de edificación señaladas en el **PDDU Insular** y en los términos planteados en el presente resolutivo, la **promovente** deberá mantener el 30% de la superficie total como área verde; se deberá mantener proporcionalmente libre de construcción el 8.57% del frente del lote en las colindancias laterales y 8.57% del fondo del lote; por lo que en un plazo no mayor a **3 (tres) meses**, contado a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio y de manera previa al inicio de las obras y/o actividades del **proyecto**, la **promovente** deberá presentar para su validación lo siguiente:
 - a) Plano impreso y en archivo electrónico (dwg y/o pdf) debidamente georreferenciado (coordenadas UTM, Zona 16Q, Datum WGS 84) donde se indique la superficie de áreas verdes del **proyecto** de tal manera que al menos el 30% de la superficie total del terreno se mantenga como área verde.
 - b) Modificar el desplante del **proyecto** de tal manera que el 8.57% del frente del lote (5.12 m) en las colindancias laterales y el 8.57% del fondo del lote (8.24 m) se mantenga libre de construcción. Presentar plano impreso y en formato electrónico (dwg y pdf) debidamente georreferenciado (coordenadas proyectadas en UTM, referidas a la Zona 16Q y al Datum WGS 84) donde se señale la restricción lateral y posterior libre de construcción.
6. Queda prohibido al **promovente** realizar las siguientes acciones durante las etapas de construcción, operación y mantenimiento del **proyecto**:
 - El uso de explosivos.
 - Las quemas de desechos sólidos y vegetación.
 - La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos.
 - La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre, salvo lo que la **Ley General de Vida Silvestre** prevea.
 - La introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.
 - El vertimiento de aceites, grasas, combustibles o cualquier otro tipo de hidrocarburos a la laguna o el suelo.

04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

- Canalizar las aguas residuales a cuerpos de agua naturales, pozos artesianos o de extracción de agua.
- Desecación y/o dragado de cuerpos de agua.

OCTAVO.- La **promovente** deberá presentar informes del cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de prevención y mitigación, así como de los resultados de los programas implementados, que se propusieron en la MIA-P del proyecto; los informes deberán ser presentados con una periodicidad **semestral** durante la etapas de preparación y construcción del proyecto y durante la etapa de operación, los informes deberán presentarse a la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente para su seguimiento, y una copia del informe con el acuse de recibo de la **PROFEPA** deberá ser presentado a esta Unidad Administrativa en el estado de Quintana Roo. El primer informe deberá ser presentado en un plazo de un año contado a partir del día siguiente de la recepción del presente resolutivo, se hayan o no iniciado las obras y actividades del proyecto.

NOVENO.- La **promovente** deberá dar aviso a esta Unidad Administrativa del inicio y la conclusión del **proyecto**, conforme lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del Reglamento de la **LGEIPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Para lo cual deberá comunicar por escrito a esta secretaria y a la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, la fecha de inicio de las obras y/o actividades autorizadas, dentro de los **3 días siguientes** a que hayan dado inicio, así como la fecha de terminación de dichas obras y actividades, dentro de los **3 días posteriores** a que esto ocurra.

DÉCIMO.- La presente resolución a favor del **promovente** es personal. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del **Reglamento de la LGEIPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, en el cual dicho ordenamiento dispone que la **promovente** deberá dar aviso a la Secretaría del cambio en la titularidad del **proyecto**, esta Unidad Administrativa dispone que en caso de que tal situación ocurra, deberá comunicarla por escrito a esta autoridad, anexando copia notariada de los documentos que ofrezcan evidencia del cumplimiento de lo aquí dispuesto. Evaluada la documentación ingresada, esta Unidad Administrativa determinará lo procedente y, en su caso, acordará la transferencia.

Es conveniente señalar el cambio de titularidad de la autorización a la que se refiere el párrafo anterior, se acordará única y exclusivamente en el caso de que el interesado en continuar con el **proyecto**, ratifique en nombre propio ante esta Secretaría, la decisión de sujetarse y responsabilizarse de los derechos y obligaciones impuestos a la **promovente** en el presente resolutivo.

DÉCIMO PRIMERO.- La **promovente** será la única responsable de garantizar por sí, o por los terceros asociados al **proyecto** la realización de las acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles al desarrollo de las obras y actividades del **proyecto**, que no hayan sido considerados, en la descripción contenida en la **MIA-P**.

En caso de que las obras y actividades autorizadas pongan en riesgo u ocasionen afectaciones que llegasen a alterar los patrones de comportamiento de los recursos bióticos y/o algún tipo de afectación, daño o deterioro sobre los elementos abióticos presentes en el predio del **proyecto**, así como en su área de influencia, la Secretaría podrá exigir la suspensión de las obras y actividades autorizadas en el presente oficio así como la instrumentación de programas de compensación, además de alguna o algunas de las medidas de seguridad previstas en el artículo 170 de la **LGEIPA**.

DÉCIMO SEGUNDO.- La **SEMARNAT**, a través de la **PROFEPA**, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia de impacto ambiental. Para ello ejercerá, entre otras, las facultades que le confieren los artículos 55, 59 y 61 del Reglamento de la LGEIPA en materia de evaluación del impacto ambiental.





04573 OFICIO NÚM.: 04/SGA/2013/19

DÉCIMO TERCERO.- La **promovente** deberá mantener en su domicilio registrado en la **MIA-P**, copias respectivas del expediente, de la propia **MIA-P**, así como de la presente resolución, para efectos de mostrarlas a la autoridad competente que así lo requiera.

DÉCIMO CUARTO.- Se hace del conocimiento del **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEIPA**, 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 Unidad Administrativa, conforme a lo establecido en los Artículos 176 de la **LGEIPA**, y 3, fracción XV, de la Ley Federal del Procedimiento Administrativo.

DÉCIMO QUINTO.- Hágase del conocimiento a la **Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el estado de Quintana Roo**, el contenido del presente resolutivo.

DÉCIMO SEXTO.- Notificar al **C. FAUSTO MARTÍN CORONA PEREZ** en su carácter de apoderado especial de **KRONOS CONCEPTOS, S.A. DE C.V.**, 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, o en su caso a los **CC. Carmen Cecilia Torres Tapia, Sandra Araceli García Peregrina, Eglé May Herrera, Juan Manuel Muñoz Romero** quien fue autorizado para oír y recibir notificación conforme a lo establecido en el artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 87 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en su ausencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el estado de Quintana Roo, previa designación, firma el presente Acta de la Unidad de Gestión Ambiental Zona Norte.

BIOL. ARACELI GÓMEZ HERRERA

Oficio 01250 de fecha 28 de noviembre de 2018.

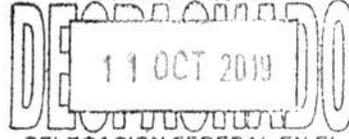
DELEGACION FEDERAL

EN QUINTANA ROO



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES



DELEGACION FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO

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.

- C.c.p.:
- C.P. CARLOS MANUEL JOAQUIN GONZÁLEZ** - Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Av. 27 de enero s/num. Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo, despachodejefecutiva@qroo.gob.mx
 - LIC. JUAN LUIS CARRILLO SOBERANIS** - Presidente Municipal del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres.- Av. Juárez por Morelos, Smza 01, Planta Alta, Col. Centro, Isla Mujeres, Q.Roo, C.P. 77400, juan.carrillo@islamujeres.gob.mx
 - LIC. CRISTINA MARTÍN ARRIETA** - Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones - ucd.tramites@semarnat.gob.mx
 - DR. ARTURO FLORES RAMÍREZ** - Encargado del Despacho de la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial de la SEMARNAT
 - LIC. RAÚL ALBORNOZ QUINTAL** - Encargado del Despacho de Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, raul.albornoz@protepa.gob.mx
- NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0021/12/18
NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2018FD176

AGH/JRAE/DHS