



- I. **Unidad administrativa que clasifica:** Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo.
- II. **Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, Bitácora número **23/MP-0033/12/18**.
- III. **Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el número de teléfono celular y domicilio particular de persona física en página 1.
- IV. **Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la LGTAIP y 113, fracción I de la LFTAIP. Artículos séptimo fracción III y Trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Fecha de clasificación y número de acta de sesión:** Resolución **011/2020/SIPOT**, en la sesión celebrada el **20 de enero de 2020**.

VI. **Firma del titular:**

Biol. Araceli Gómez Herrera.

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

+Oficio 01250 de fecha 28 de noviembre de 2018.

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



put
C. MAURICIO RICAUD ABIMERHI
REPRESENTANTE LEGAL DE
INMOBILIARE DEL SURESTE, S.A. DE C.V.
CALLE [REDACTED]
[REDACTED]
TEL. [REDACTED] (999)9-25-52-64 EXT. 820

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19

CANCÚN, QUINTANA ROO A 04 OCT. 2019

04 NOV 2019
04491
RECIBIDO
OFICIALIA

Recibi original
Karimme Román
25-oct-2019

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

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

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEPEA**, antes invocados, el **C. Mauricio Ricaud Abimerhi**, en su carácter de representante legal de **Inmobiliare del Sureste, S.A. de C.V.** 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 "**Cambio de Uso de Suelo para una Torre de Departamentos denominada María Tulum, en el Municipio de Tulum, Quintana Roo**", con pretendida ubicación en la Manzana 026, Lote 004, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo.

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

Así mismo y toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A- Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su Modalidad**



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

Particular-No incluye actividad altamente riesgosa, como el que nos ocupa, ya que éste se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el **Municipio de Tulum**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 38 primer párrafo del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 2003, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: [...] fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de [...], Quintana Roo, [...]; Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; el artículo 39 del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, que señala que al frente de cada Delegación Federal estará un Delegado que será nombrado por el Secretario, como es el caso del que emite el presente resolutivo, quien cuenta con el respectivo oficio de designación de fecha 28 de noviembre de 2018, en relación al artículo anterior; el artículo 19 del mismo Reglamento el cual en su fracción XXIII, señala que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por Delegación, encomienda o les correspondan por suplencia. En el mismo sentido, el artículo 40, fracción IX, inciso c) del Reglamento en comento, establece las atribuciones de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental de las obras o actividades públicas o privadas.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Unidad Administrativa de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P** del proyecto "**Cambio de Uso de Suelo para una Torre de Departamentos denominada María Tulum, en el Municipio de Tulum, Quintana Roo**" (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en la Manzana 026, Lote 004, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. Mauricio Ricaud Abimerhi**, en su carácter de representante legal de **Inmobiliare del Sureste, S.A. de C.V.** (en lo sucesivo la **promovente**), y

RESULTANDO:

- I. Que el 06 de diciembre de 2018, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de esta Unidad Administrativa de la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo**, el escrito de fecha 21 de noviembre de 2018, a través del cual la **promovente** remitió la **MIA-P** del **proyecto**, para su correspondiente análisis y dictaminación en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, asignándole la clave **23QR2018TD177**.
- II. Que el 12 de diciembre de 2018, ingreso a esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 11 del mismo mes y año, mediante el cual la **promovente**, remitió el extracto del **proyecto** publicado en el periódico "**Novedades Quintana Roo**" de fecha 12 de diciembre de 2018.
- 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** publicara 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**





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

diciembre de 2018, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó, a la cual se asignó la clave de proyecto **23QR2018TD177**, 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 20 de diciembre de 2018, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 de la **LGEIPA**, 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 21 de diciembre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/12699/18**; a través del cual, y con fundamento en lo establecido en los Artículos 53 y 54 de la **LFPA**, 24 primer párrafo del **REIA**, solicitó a la **Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** en el Estado de Quintana Roo, emitiera su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos en materia de su competencia para las obras y actividades ingresadas a evaluación, otorgándole un plazo de **quince días** contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, de conformidad con lo establecido en el Artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEIPA**.
- VI. Que el 21 de diciembre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2700/18**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en el artículo 35 de la **LGEIPA**, solicitó a la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial**, de la **SEMARNAT**, emitiera su opinión respecto a la congruencia del **proyecto** con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe**, publicado en el Diario oficial de la Federación el 24 de Noviembre de 2012, **Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial denominada Corredor Cancún-Tulum México**. Publicado en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 16 de noviembre de 2001 y demás instrumentos de política ambiental aplicables, otorgándole un plazo de **quince días**, contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, lo anterior con base en lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEIPA**.
- VII. Que el 21 de diciembre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2701/18**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en el artículo 35 de la **LGEIPA**, solicitó a la **Dirección General de Vida Silvestre**, de la **SEMARNAT**, emitiera su opinión respecto al proyecto, 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 **LGEIPA**.
- VIII. Que el 09 de enero de 2019, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 08 del mismo mes y año, a través del cual un miembro de la comunidad afectada solicitó se ponga a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto**, conforme al artículo 34 de la **LGEIPA** y 40 del **REIA**.
- IX. Que el 14 de enero de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **AC/002/19**, correspondiente al acta circunstanciada mediante la cual se puso a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto** para su consulta, con fundamento en el artículo 34 de la **LGEIPA** y 41 de su **REIA**.
- X. Que el 14 de enero de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/0070/19**, a través del cual se hizo del conocimiento al miembro de la comunidad afectada del Municipio de Tulum, sobre la disposición al público de la **MIA-P** del **proyecto**.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19

04491

- XI. Que el 20 de febrero de 2019, ingresó a esta Unidad Administrativa el oficio **PFPA/29.5/BC.17.4/0360/19** de fecha 13 del mismo mes y año, mediante el cual la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** en el Estado de Quintana Roo, emitió su opinión técnica en relación al **proyecto**.
- XII. Que el 26 de febrero de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/0387/19** a través del cual 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 Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo **35-BIS** de la **LGEEPA**. **La promovente fue notificada el 27 de marzo de 2019 y en virtud de haberse otorgado un plazo máximo de 60 días hábiles para la atención de la solicitud de información, mismo que inició el 28 de marzo de 2019 y concluyó el 24 de junio del mismo año, sin que se haya recibido la información solicitada.**
- XIII. Que el 14 de mayo de 2019, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio número **SGPA/DCVS/3603/19** de fecha 10 de abril de 2019, mediante el cual la **Dirección General de Vida Silvestre**, emitió su opinión técnica en relación al **proyecto**.
- XIV. Que el 03 de julio de 2019, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio número **DGPAIRS/236/2019** de fecha 26 de junio de 2019, mediante el cual la **Dirección General de Política ambiental e Integración Regional y Sectorial** emitió su opinión técnica en relación al **proyecto**.

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 fracción VII, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción III y último de la **LGEEPA**; 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 inciso O); 12, 37, 38, 44 y 45, primer párrafo y fracción III 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.

Esta Unidad Administrativa, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en 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**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; Decreto por el que se expide el **Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región Denominada Corredor Cancún-Tulum**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de noviembre de 2001; Acuerdo aprobado en la Décima Cuarta Sesión Extraordinaria de cabildo en el que se deja sin efecto legal alguno el acuerdo de fecha 5 de junio del año 2007 aprobado en la Quincuagésima Quinta Sesión Ordinaria de cabildo y por el cual se aprueba el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030**, así como el anexo que acompaña a dicho acuerdo (PDU), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008 y la **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 en el Diario Oficial de la Federación.

Conforme a lo anterior, esta **Unidad Administrativa** evaluó el **proyecto** presentado por la **promovente** bajo la consideración de que el mismo, debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4, párrafo cuarto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, que se refieren al derecho que tiene



[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

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 fracción VII y 35 de la **LGEIPA**.

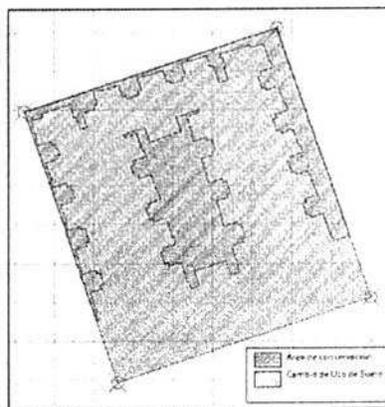
2. CONSULTA PÚBLICA

- II. Que como fue señalado en el **Resultando II** del presente oficio, la **Promovente** publicó el 12 de diciembre de 2018, el extracto del **proyecto** en el periódico "*Novedades de Quintana Roo*" conforme a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEIPA**.
- III. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, fue puesto a disposición del público el día 14 de enero de 2019, conforme lo indicado en el acta circunstancial **AC/002/19**, por lo que el plazo de 20 días a que se refiere la fracción IV del artículo 34 de la **LGEIPA**, inició su contabilización el **15 de enero de 2019**, feneciendo el **12 de febrero de 2019**, sin que al momento de elaborar la presente resolución en esta Delegación Federal, se hayan recibido quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental, referentes al proyecto.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

- IV. 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 en la **MIA-P** e **Información Adicional**, se tiene que las obras y actividades del **proyecto** consisten en:

"El proyecto en cuestión consiste en el cambio de uso de suelo en un predio de 5,000 m², de los cuales 3,742.75 m² del predio en donde se pretende efectuar el cambio de uso de suelo para la construcción de una torre de departamentos y 1,257.25 m² de la superficie del predio se dejara como área de conservación.



Distribución y diseño del terreno en la superficie general del proyecto

El desarrollo del proyecto se llevara a cabo en tres etapas:

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 04491

La primera etapa consistirá principalmente en el levantamiento topográfico y/o usos dentro del terreno; en esta etapa se tiene como objetivo determinar las distancias y direcciones de todas aquellas líneas de diseño que tendrán que ser respetadas para materializar la geometría de urbanización final; se emplearán para ello un equipo de topógrafos utilizando equipo o estación total de precisión con rayo láser con ayuda de equipos GPS (Sistema de Posicionamiento Global), partiendo de puntos de referencia como banco de nivel y/o mojonearas, para establecer rumbos y distancias, localizando los vértices del lote. Además, se delimitarán las áreas verdes.

La segunda etapa, se llevara a cabo una vez delimitadas cada una de las áreas y consistirá en el desmonte y despalme del área correspondiente al cambio de uso de suelo, nivelación y adecuación del terreno, así como de la instalación de muretes de acometidas para la energía eléctrica.

La tercera etapa corresponderá a la edificación de la torre de departamentos y venta de cada uno de los 69 departamentos que consiste el proyecto."

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

- V. De acuerdo con la información presentada por la **promovente** en la **MIA-P** e **información adicional del proyecto** se tiene lo siguiente:

Medio físico

Clima

El tipo de clima para la zona del sistema ambiental corresponde al tipo cálido subhúmedo con lluvias de verano (Aw1 x') en la mayor parte de su extensión y que alcanzan alrededor de 1000 mm al año, en promedio con una zona más seca en la región noroeste con cerca de 600 mm anuales, la temperatura media anual está entre 25.9 y 26.6 °C. no obstante se presenta variaciones locales que detienen subtipos climáticos.

En relación al proyecto, se tiene que área confinando al proyecto y de acuerdo a la clasificación de Köppen, el tipo climático corresponde a un clima Cálido- subhúmedo, las lluvias se presentan durante todo el año, siendo más abundantes en el verano.

Topografía

Para el Sistema ambiental la variación topográfica es mínima, encontrando pequeñas hondonadas de no más de unos metros de variación

Suelos

En este Sistema se puede localizar un tipo de suelo, de acuerdo con los datos del INEGI, el cual corresponde a Leptosol. Los leptosoles son predominantes, se caracterizan por ser suelos muy delgados que no tienen más de 10 cm de espesor, con abundante pedregosidad de color gris pardo claro en seco y negro en húmedo con menos de 10 cm de espesor que yacen directamente sobre la capa dura continua y estructura granular, sin embargo presentan buen drenaje, lo que favorece la infiltración de las aguas pluviales.

Medio biótico

Descripción Biológica Del Predio

Vegetación.- El tipo de vegetación que se presenta dentro del polígono del proyecto de acuerdo con la Carta de Uso de Suelo y Vegetación del INEGI 2014 serie VI (Escala 1:250 000), es Vegetación de selva mediana subperennifolia (SMQ)

La lista de especies vegetales observadas dentro de este predio se presenta en la siguiente tabla 14, se identificaron en total 56 especies, se encuentran agrupadas en 27 familias, de las cuales las Fabaceae(14), Euphorbiaceae (7) y Compositae (5) son las más abundantes. La mayoría de las especies identificadas presentan una forma de vida arbórea (35), 31 especies son arbustivas, 19 especies son herbáceas. Se registró una especie como Amenazada: Náaj k'aax (*Coccolobus retusus*) de acuerdo con la NOM-059-SEMARNAT- 2010

Listado florístico que se presenta dentro del predio del proyecto.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19

04491

<i>Chamaecrista glandulosa</i> (L.) Greene.	Tamarindo xiw	Fabaceae	Herbácea
<i>Bauhinia jenningsii</i> P. Wilson.	Pata de venado / Sak ts' ulub took	Fabaceae	Arbustiva
<i>Zygia stevensonii</i> (Standl.) Killip ex Record.	Kakawche	Fabaceae	Arbustiva
<i>Malvaviscus arboreus</i> Cav.	Tulipán / Taman ch' iich'	Malvaceae	Arbustiva
<i>Colubrina greggii</i> S. Watson. var. <i>yucatanensis</i> M.C. Johnst.	Ya'ax puukin	Rhamaceae	Arbustiva
<i>Randia aculeata</i> L.	Puuts' che'	Rubiaceae	Arbustiva
<i>Randia longiloba</i> Hemsl.	Kax/pay luch	Rubiaceae	Arbustiva
<i>Thouinia paucidentata</i> Radlk.	K'an chuunup	Sapindaceae	Arbustiva
<i>Alvaradoa amorphoides</i> Liebm. ssp. <i>amorphoides</i>	Bel siinik che'	Simaroubaceae	Arbustiva
<i>Jacquinia arborea</i> Vahl	Jaquinia	Teophrastaceae	Arbustiva
<i>Trema micrantha</i> (L.) Blume.	Sak Pixoy	Ulmaceae	Arbustiva
<i>Callicarpa acuminata</i> Kunth.	Pukin	Verbenaceae	Arbustiva
<i>Lantana camara</i> L.	Oregano Xiw	Verbenaceae	Arbustiva
<i>Lantana urticifolia</i> Mill.	Orégano xiw	Verbenaceae	Arbustiva
<i>Zamia loddigesii</i> Miq.		Zamiaceae	Herbácea

Estructura vertical de la vegetación

En este caso se empleó las formas de vida de las especies presentes en el predio: Arbóreo, Arbustivo y Herbácea, esto para tener una idea del paisaje y de las especies en conjunto en donde dominan el estrato arbustivo con el 54.47 %, seguida del estrato arbóreo con el 27.18 % y las herbáceas con el 18.35% (grafica 8).

Fauna en el Sitio del Proyecto

Listado de Anfibios y Reptiles registrados en el predio.

FAMILIA	GÉNERO	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	NOM-059 SEMARNAT-2010
BUFONIDAE	<i>Incilius</i>	<i>nebulifer</i>	Sapo común	
GEKKONIDAE	<i>hemidactylus</i>	<i>frenatus</i>	Besucona	
PHYNSOMATIDAE	<i>Sceloporus</i>	<i>chrysostictus</i>	Iguano cola espinosa	
TEIIDAE	<i>Holcosus</i>	<i>undulatus</i>	Lagartija arcoiris	

NOM 059 SEMARNAT 2010 - P: Peligro, Pr: Protegida, A: Amenazada

Listado de Aves registrados en el predio.

FAMILIA	GÉNERO	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	NOM-059 SEMARNAT-2010
CATHARTIDAE	<i>Cathartes</i>	<i>aura</i>	Zopilote	
CARDINALIDAE	<i>Piranga</i>	<i>rubra</i>	Piranga roja	
COLUMBIDAE	<i>Zenaida</i>	<i>asiatica</i>	Paloma de alas blanca	
COLUMBIDAE	<i>Columbina</i>	<i>passerina</i>	Tórtola coquita	
COLUMBIDAE	<i>Columbina</i>	<i>talpacoti</i>	Tórtola rojiza	
PSITTACIDAE	<i>Aratinga</i>	<i>nana</i>	Perico pecho sucio	Pr
CUCULIDAE	<i>Crotophaga</i>	<i>sulcirostris</i>	Garrapatero pijuy	
MOMOTIDAE	<i>Momotus</i>	<i>momota</i>	Toh	
PICIDAE	<i>Centurus</i>	<i>aurifrons</i>	Carpintero cheje	
TYRANNIDAE	<i>Pitangus</i>	<i>sulphuratus</i>	Luis bienteveo	
TYRANNIDAE	<i>Myiozetetes</i>	<i>similis</i>	Luis gregario	
TYRANNIDAE	<i>Pyrocephalus</i>	<i>rubinus</i>	Mosquero cardenal	
TYRANNIDAE	<i>Tyrannus</i>	<i>melancholicus</i>	Tirano tropical	



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 04491

FAMILIA	GÉNERO	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	NOM-059 SEMARNAT-2010
CORVIDAE	<i>Cyanocorax</i>	<i>yucatanicus</i>	Chara yucateca	
CORVIDAE	<i>Cyanocorax</i>	<i>yncas</i>	Chara verde	
TROGLODYTIDAE	<i>Thryothorus</i>	<i>ludovicianus</i>	Cucarachero	
TROGLODYTIDAE	<i>Troglodytes</i>	<i>aedon</i>	Chivirin ratón	
SYLVIIDAE	<i>Polioptila</i>	<i>caerulea</i>	Perlita azul gris	
MIMIDAE	<i>Mimus</i>	<i>gilvus</i>	Centzontle tropical	
EMBERIZIDAE	<i>Volatinia</i>	<i>jacarina</i>	Semillero brincador	
EMBERIZIDAE	<i>Arremonops</i>	<i>rufivirgatus</i>	Rascador oliváceo	
CARDINALIDAE	<i>Passerina</i>	<i>cyanea</i>	Picogordo azul	
ICTERIDAE	<i>Dives</i>	<i>dives</i>	Tordo cantor	
ICTERIDAE	<i>Quiscalus</i>	<i>mexicanus</i>	Zanate mexicano	
ICTERIDAE	<i>Icterus</i>	<i>gularis</i>	Bolsero	
PARULIDAE	<i>Setophaga</i>	<i>citrina</i>	Chipe	

NOM 059 SEMARNAT 2010 - P: Peligro, Pr: Protegida, A: Amenazada

Listado de Mamíferos registrados en el predio.

FAMILIA	GÉNERO	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	NOM-059 SEMARNAT-2010
CANIDAE	<i>Urocyon</i>	<i>cinereoargenteus</i>	Zorra gris	
DIDELPHIDAE	<i>Didelphis</i>	<i>marsupialis</i>	Tlacuache	
PROCYONIDAE	<i>Nasua</i>	<i>narica</i>	Coati	

NOM 059 SEMARNAT 2010 - P: Peligro, Pr: Protegida, A: Amenazada.

(...)

Se obtuvo una riqueza de 33 especies, de las cuales 26 pertenecen los grupos de las aves, 4 al de anfibios y reptiles (en conjunto) y por último 3 son mamíferos. De las especies antes mencionadas, 1 se encuentra enlistadas con algún status en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

Paisaje

El paisaje puede identificarse como el conjunto de interrelaciones derivadas de la interacción entre geomorfología, clima, vegetación, fauna, agua y modificaciones antrópicas. Por lo tanto, para estudiarlo, se deben investigar sus elementos constituyentes.

El paisaje, como un complejo de interrelaciones tiene diferentes formas de considerar al paisaje como la expresión espacial y visual del medio y entenderlo como un recurso natural, escaso y valioso. De este modo, las restricciones técnicas y de escalas solo permiten considerar sus valores visuales. Por lo tanto, se buscan percepción (auditiva, visual, olfativa).

El municipio de Tulum, cuenta con una población de 28,263 habitantes (INEGI,2010). El paisaje predominate es el de selva mediana subperenifolia. Se aprecia fragmentación del hábitat por las diversas actividades que se realizan en la zona urbana del municipio.

Diagnóstico Ambiental

Como se ha mencionado anteriormente se revisó la bibliografía (libros, sitios web, artículos científicos, etc.) que pudieran ser aplicables para la zona del sitio, esto en cuanto a sus características físicas y biológicas dándose un panorama previo a los días de campaña en el predio.

Los resultados de las metodologías específicas para flora y fauna nos permiten obtener un panorama de las condiciones actuales en el predio, lo que se representa en un diagnóstico ambiental, que se describe puntualmente a continuación:

- En cuanto a la vegetación, el predio presenta vegetación secundaria derivada de selva mediana subperenifolia con diversos grados de conservación.
- Las especies presentes son características de este tipo de vegetación y de amplia distribución en la península de Yucatán.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

- En el predio se identificaron en total 56 especies, se encuentran agrupadas en 27 familias, de las cuales las Fabaceae(14), Euphorbiaceae (7) y Compositae (5) son las más abundantes..
- La mayoría de las especies identificadas presentan una forma de vida arbórea (35), 31 especies son arbustivas, 19 especies son herbáceas.
- Se identificó 1 especie incluida dentro de la NOM-059-SEMARNAT-2010, no se identificaron especies endémicas, por lo que se sugiere realizar un programa de rescate y reubicación de las mismas.
- En cuanto a la fauna registrada en el sitio del proyecto, se obtuvo una riqueza de 33 especies, destacándose el grupo de las aves con un total de 26 registros.
- Entre las especies de fauna registradas, 1 se encuentra con algún status en la NOM-059-SEMARNAT-2010.

5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

VI. Que la fracción III del artículo 12 del REIA, señala la obligación de la **promovente** de realizar la vinculación del **proyecto** con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental, y en su caso, con la regulación sobre uso del suelo y considerando que el proyecto se ubica en la Manzana 026, Lote 004, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo y conforme a las coordenadas geográficas proporcionadas en la **MIA-P** éste se encuentra regulado por los siguientes instrumentos de política y normatividad ambiental aplicable al proyecto son los siguientes:

INSTRUMENTO NORMATIVO	PUBLICACIÓN	FECHA
A. 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. (POEMyRGMMyMC).	Diario Oficial de la Federación	24 de noviembre de 2012
B. Decreto por el que se expide el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región Denominada Corredor Cancún-Tulum	Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo	16 de noviembre de 2001
C. Acuerdo aprobado en la Décima Cuarta Sesión Extraordinaria de cabildo en el que se deja sin efecto legal alguno el acuerdo de fecha 5 de junio del año 2007 aprobado en la Quincuagésima Quinta Sesión Ordinaria de cabildo y por el cual se aprueba el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030, así como el anexo que acompaña a dicho acuerdo (PDU)	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	09 de abril de 2008
D. Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo. (NOM-059-SEMARNAT-2010)	Diario Oficial de la Federación	30 de diciembre de 2010

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

A. 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 (POEMyRGMMyMC). Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

El sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto se encuentra ubicado dentro del polígono del **POEMyRGMyc**, incidiendo en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **139** denominada "Solidaridad".

No obstante lo anterior, la UGA 139 en la que incide el **proyecto**, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental de tipo Regional; por lo tanto, considerando que 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 (POEMyRGMyc), sólo da a conocer la parte regional de dicho programa; siendo el Gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del Área regional, quienes expedirán mediante sus órganos de difusión oficial la parte Regional del Programa; esta Delegación Federal determina que dicha unidad de gestión no es vinculante al **proyecto**, y en consecuencia no es considerada en el presente análisis.

B. Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Corredor Cancún-Tulum 2001 (POET-CCT), publicado el 16 de noviembre de 2001 en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo.

De acuerdo a las coordenadas del proyecto y su análisis en el SIGEIA¹, se tiene que el proyecto incide en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 4 del POET-CCT, denominada "Centro de Población de Tulum y Playa del Carmen y Nuevo Centro de Población", Política de Aprovechamiento 3, uso predominante Asentamientos Humanos, con usos compatibles para Flora y Fauna, Infraestructura y turismo, por lo que en cumplimiento y en atención a lo establecido por el artículo 35, párrafo segundo de la LGEEPA: que establece 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 programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico del territorio, las declaratorias de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, esta Unidad Administrativa atiende lo señalado en el precepto de Ley mencionado, sujetándose a lo que establece el POET-CCT.

La tabla de usos y criterios ecológicos aplicables a la UGA 4 de clave **AH 3 4**, es la siguiente:

U G A	Política/ Fragilidad Ambiental	Uso Predominante	Usos Compatibles	Usos Condicionados	Usos Incompatibles	Criterios
4	Aprovechamiento 3	Asentamientos Humanos	Flora y Fauna, Infraestructura, Turismo	Industria Ligera	Acuacultura, Agricultura, Forestal, Minería, Pecuario, Pesca	AH 3, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23
	Centros de Población de Tulum y Playa del Carmen y Nuevo Centro de Población					C 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20
						EI 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 30, 31, 32, 33, 34, 38, 39, 40, 41, 42, 45, 47, 48, 49, 50, 53, 54, 55
						FF 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 34
						MAE 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 42, 43, 46, 47, 48, 49, 52, 53, 54, 55
						TU 4, 10, 11, 12, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 34, 43, 44, 45
						AF 7, 10
						I 2, 3, 4

Mediante oficio 04/SGA/0387/19 de fecha 26 de febrero de 2019, se le solicitó a la **promovente** Información Adicional, en la cual, se le requirió información de las obras y actividades como uso posterior al cambio de uso de suelo, así mismo se le solicitó que indicara de que manera el proyecto es compatible con la política ambiental, usos predominantes, compatibles y condicionados de la UGA de clave AH 3 4. Al respecto, el plazo

¹ Sistema de Información Geográfica de Evaluación del Impacto Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. (SIGEIA)
² Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. (LGEEPA)



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19

04491

para desahogar dicha información concluyó el 24 de junio de 2019, sin que la promovente ingresara a esta Unidad Administrativa el desahogo de información solicitado.

Criterios

En relación a los criterios de la UGA de clave AH₃4, esta Unidad administrativa tiene que el proyecto: no se ubica en una reserva territorial (AH-5), no corresponde a la utilización de nuevas reservas humanas (AH-6), ni nuevos asentamientos humanos (AH-7, AH-10), no colinda con área natural protegida(AH-11, TU 21), no consiste en casas unifamiliares (no corresponde a la elaboración de un Programa de Desarrollo Urbano (AH 16, AH 17, AH 20, AH-18), no se ubica en Playa del Carmen, por lo que no le es aplicable el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen (AH-23), no contempla la instalación de campamentos (C3, C4, C5, C7 y C17), no involucra uso de explosivos (C9), no consiste en una subestación eléctrica ni depósitos de combustibles (C20), no consiste en la instalación de infraestructura (EI 3), ni en infraestructura para la disposición final de residuos sólidos (EI 6), no consiste en un Programa de Desarrollo Urbano (EI 7), no prevé la instalación de sanitarios secos composteros (EI 9), no consiste en la construcción de clínicas, hospitales y centros médicos (EI 10), por su ubicación no consiste en la instalación de una marina (EI 30, EI 31, EI 32) ni muelles (EI 33, EI 34), no consiste en el desarrollo de un campo de golf (EI 39, EI 40, EI 41, EI 42, EI 47, MAE 46), no colinda con la Zona Federal Marítimo Terrestre ni cuerpos de agua (EI 48, MAE 17, MAE 18, MAE 43), no prevé infraestructura de comunicación en ecosistema vulnerable (EI 49), no consiste en infraestructura sobre áreas marinas (EI 50), el sitio del proyecto no se encuentra adyacente a playas (FF-5, FF-6, FF-7, FF-8, FF-9, FF-10, FF-11, FF-12, FF-13, FF-14, MAE-1, MAE-4, MAE-5 TU 16), no consiste en la extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre (FF-16), no promueve la instalación de UMAS (FF-19), no extraerá flora ni fauna acuática en cenotes (FF-20), no hay presencia de *Casuarina equisetifolia* (FF-23), no empleará explosivos (FF-26), no se ubica en zonas con dunas (MAE-7, MAE-8, MAE-9, MAE-10, MAE-11) ni vegetación de humedal, cuerpos de agua, cenotes, lagunas, rejolladas y manglar (EI 53 MAE-12, MAE-13, MAE-30, MAE 31, MAE 47), no hay presencia de dolinas, cenotes ni cavernas (MAE 24, MAE-25, MAE-26, MAE-27), no consiste en la restauración de bancos de préstamo (MAE 34, MAE 35, MAE 36, MAE 37), el sitio del proyecto no tiene afectación por sobrexplotación forestal (MAE-51), no prevé actividades de acuicultura en cuerpos de agua naturales (MAE 55), no corresponde a uso turístico, actividades recreativas o espeleobuceo(TU 4, TU 10, TU 11, TU 12, TU-22, TU 23, TU 24, TU 34), no se localizan zonas arqueológicas en la zona del proyecto (TU 43, TU 44), no consiste en actividades productivas (AF-7) y no consiste en actividades industriales (I-2, I-3, I-4) por lo que se presentan a continuación los criterios vinculables al **proyecto**.

UGA AH ₃ 4		
Clave	Criterio	Vinculación de la promovente
AH 3	Se aplicará la política de impulso a los principales asentamientos del Corredor: Playa del Carmen, Tulum y nuevo centro de población al poniente de Akumal.	<i>Este criterio es de observancia para las autoridades que promovieron el instrumento de planeación.</i>
Análisis: El presente criterio es de observancia.		
AH 12	Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a un dictamen técnico Municipal antes del inicio de sus obras, a fin de evitar el desmonte innecesario del estrato arbóreo.	<i>Una vez que se tengan las autorizaciones correspondientes en materia de impacto ambiental, el proyecto será sometido al dictamen técnico municipal</i>
Análisis: La presente resolución se emite en referencia a los aspectos ambientales del proyecto, sin perjuicio sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones, que fuere necesario obtener previo a realización o ejecución de las obras y/o actividades ante las diferentes unidades de la Administración Pública federal, estatal y/o municipal.		
AH 15	Se aplicará a las zonas urbanas una densidad bruta promedio de 100 hab/ha.	<i>El proyecto se ajusta a este criterio el cual tendrá una densidad bruta promedio de 56 hab/ha.</i>
AH 21	Los fraccionamientos habitacionales suburbanos o rurales tipo residencial sólo se permitirán en las áreas que al respecto establezcan los Programa	<i>No aplica, ya que el proyecto en cuestión es el cambio de uso de suelo para la construcción de una torre de departamentos.</i>



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19

04491

UGA AH 34		
Clave	Criterio	Vinculación de la promovente
	de Desarrollo Urbano dentro de las manchas urbanas, a excepción del sector norte de la UGA 1, comprendida entre el aeropuerto y la mancha urbana de Puerto Morelos.	
AH 22	El aprovechamiento de todos los predios comprendidos en las unidades de gestión ambiental (UGA's) urbanas, deberá ser regulado por la zonificación del uso de suelo, las etapas de crecimiento y las densidades de población establecidas en los PDU, no pudiendo modificar éstas, salvo que se reflejen en un nuevo PDU con vigencia legal.	<i>La propuesta de aprovechamiento del predio se ajusta en todo a la zonificación del uso de suelo, las etapas de crecimiento y las densidades de población establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030.</i>
C1	Solo la superficie mínima indispensable para el proyecto constructivo podrá ser despalmada.	<i>El proyecto solo contempla el despalme de la superficie de aprovechamiento requerida para las obras y actividades.</i>
<p>Análisis: Si bien la Promovente presentó la vinculación con los criterios en cita, esta Unidad Administrativa mediante oficio 04/SGA/0387/19 de fecha 26 de febrero de 2019, solicitó Información Adicional, en relación al uso posterior al cambio de uso de suelo, detallando las obras y actividades previstas, a efecto de contar con los elementos que permitan dar claridad y certeza al cumplimiento de los lineamientos en cita. La promovente fue notificada del oficio el 27 de marzo de 2019, otorgado un plazo máximo de 60 días hábiles para la atención de la solicitud de información, mismo que inició el 28 de marzo de 2019 y concluyó el 24 de junio del mismo año, sin que se haya recibido la información, por lo que esta Unidad Administrativa no cuenta con los elementos técnicos que permitan garantizar la viabilidad del proyecto.</p>		
C2	Previo a la preparación y construcción del terreno, se deberá llevar a cabo un programa de rescate de ejemplares de flora y fauna susceptibles de ser reubicados en áreas aledañas, o en el mismo predio.	<i>Previo al inicio del desmonte y despalme, se ejecutaran acciones encaminadas al desplazamiento de las especies de fauna presentes en el sitio del proyecto y la reubicación de especies de lento desplazamiento, aunado a estas acciones se anexa un programa de rescate y reubicación de flora y fauna que sean susceptibles a reubicación y las que se encuentren enlistadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.</i>
<p>Análisis: De conformidad con la información presentada en la MIA-P, la promovente presentó el Programa de Recate y Reubicación de Flora y el Programa de Rescate y Reubicación de Fauna, mediante el cual presenta las actividades de reubicación previas al desmonte y despalme en el predio del proyecto, por lo que se ajusta a lo establecido en el criterio.</p>		
C8	Cualquier cambio o abandono de actividad deberá presentar y realizar un programa autorizado de restauración de sitio.	<i>En caso que tenga lugar el cambio o abandono de la actividad se acatará esta disposición.</i>
C11	No se permite la disposición de materiales derivados de las obras, producto de excavaciones o rellenos sobre la vegetación.	<i>Tal como se describió en el capítulo II de este documento se ha previsto un área para el almacenamiento de los materiales producto de excavaciones, por lo que no se prevé que ocurra su almacenamiento sobre la vegetación.</i>
C12	Los Residuos Sólidos y Líquidos derivados de la Construcción deben contar con un programa integral de manejo y disponerse en confinamientos autorizados por el Municipio	<i>Los residuos sólidos urbanos generados durante las etapas de preparación del sitio y construcción serán enviados a un sitio de disposición final que la autoridad indique, en el caso de las aguas residuales que se generen en las letrinas portátiles, se contratarán empresas especializadas que cuenten con los permisos correspondientes y estas empresas se harán cargo del manejo y disposición final de las aguas residuales.</i>
C13	Deberán tomarse medidas preventivas para la eliminación de grasas, aceites, emisiones	<i>Como parte de las medidas de prevención de impactos se han considerado estrategias para el</i>



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

UGA AH 34		
Clave	Criterio	Vinculación de la promovente
	atmosféricas, hidrocarburos y ruidos provenientes de la maquinaria en uso en las etapas de preparación del sitio, construcción y operación.	manejo, control y disposición de grasas, aceites, emisiones atmosféricas, hidrocarburos y ruidos provenientes de la maquinaria en uso en las etapas de preparación del sitio y construcción.
C14	No se permite la utilización de palmas de las especies <i>Thrinax radiata</i> , <i>Pseudophoenix sargentii</i> , y <i>Coccothrinax readii</i> (chit, cuca y nakás), como material de construcción excepto las provenientes de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre (UMAS) o viveros autorizados.	No se prevé el uso de palmas de las especies <i>Thrinax radiata</i> , <i>Pseudophoenix sargentii</i> , y <i>Coccothrinax readii</i> como material de construcción.
FF 21	Se prohíbe el aprovechamiento de las plantas <i>Thrinax radiata</i> , <i>Pseudophoenix sargentii</i> , <i>Chamaedorea seifrizii</i> , <i>Coccothrinax readii</i> y <i>Beaucarnea ameliae</i> (chit, cuca, xiat, nakás y despeinada o tsipil) y todas las especies de orquídeas, a excepción de las provenientes de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre (UMAS)	En el sitio del proyecto fueron encontrados varios ejemplares de <i>Coccothrinax readii</i> , los cuales serán rescatados y reubicados como se propone en el programa de rescate y reubicación de flora.
<p>Análisis: De conformidad con la información presentada por la promovente, se tiene que de la flora presente, no prevé emplear la palma <i>Coccothrinax readii</i> como material de construcción, así mismo, mediante el Programa de Rescate y Reubicación, la promovente prevé la reubicación a las áreas de conservación de los ejemplares de <i>Coccothrinax readii</i>.</p> <p>Dado lo anterior, las obras y actividades no se contraponen a lo establecido en los criterios en comentario.</p>		
C15	El almacenamiento y manejo de materiales deberá evitar la dispersión de polvos.	A fin de mitigar la dispersión de polvos se han previsto medidas preventivas de impactos, tales como humedecer y cubrir los materiales durante su transporte, humedecer los materiales de manera frecuente durante su almacenamiento.
C16	Todo material calizo, tierra negra, tierra de despalme, arena del fondo marino, piedra de muca, y residuos vegetales, deberá provenir de fuentes y/o bancos de material autorizados.	Se contempla que el material de banco que se llegue a utilizar para la realización del proyecto, provenga de bancos que cuenten con autorización.
C19	Se recomienda la instalación subterránea de infraestructura de conducción de energía eléctrica y comunicación, evitando la contaminación visual del paisaje.	La infraestructura proyectada para el proyecto será subterránea, por lo que no dará lugar a contaminación visual del paisaje.
<p>Análisis: De acuerdo con la información presentada, se atiende lo establecido por los criterios, toda vez que los materiales provendrán de bancos autorizados, se contara con medidas para mitigar la dispersión de polvos y se proyecta que la infraestructura para el proyecto sea subterránea. Se atiende lo indicado.</p>		
EI 5	Los asentamientos humanos y/o las actividades turísticas deberán contar con un programa integral de manejo y aprovechamiento de residuos sólidos.	Como parte de las medidas de prevención de impactos se ha propuesto la elaboración de un plan de manejo de residuos.
EI 8	Se promoverá el composteo de los desechos orgánicos, para su utilización como fertilizantes orgánicos degradables en las áreas verdes.	Se ha previsto la trituración y picado del material vegetal resultante del desmonte de las áreas en que se autorice la remoción de la vegetación, a fin de propiciar el aprovechamiento de estos residuos orgánicos en el mejoramiento de áreas verdes.
<p>Análisis: De conformidad con el Programa de Manejo de Residuos Sólidos, presentado en los anexos a la MIA-P, se tiene que la promovente manifestó que durante la etapa operativa "Se fomentará la creación de composta para utilizar estos residuos como nutrientes y mejoradores del suelo", por lo que se ajusta a lo establecido en el criterio.</p>		



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

UGA AH 34		
Clave	Criterio	Vinculación de la promovente
El 11	Los desarrollos turísticos y/o asentamientos humanos deberán contar con infraestructura para el acopio y manejo de residuos líquidos y sólidos.	<i>Tal como se describió en el capítulo II de este documento se ha previsto un área para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos que se generen durante las etapas de ejecución del proyecto. También se ha previsto contar con la infraestructura necesaria para la recepción de los residuos líquidos que se generen.</i>
El 12	Los desarrollos turísticos y los asentamientos humanos deberán contar con un sistema integral de minimización, tratamiento y disposición final de las aguas residuales in situ, de acuerdo a la normatividad de la Ley de Aguas Nacionales, su Reglamento y demás normatividad aplicable vigente.	<i>El proyecto tiene contemplado la instalación de un sistema de tratamiento de aguas residuales.</i>
El 13	Se prohíbe la canalización del drenaje pluvial hacia el mar y cuerpos de agua superficiales y en caso de ser necesaria la perforación de pozos de absorción para su solución, se deberá obtener la anuencia de la SEMARNAT y la Comisión Nacional del Agua.	<i>No se prevé la canalización del agua pluvial hacia el mar o cuerpos de agua.</i>
El 14	Deberá estar separada la canalización del drenaje pluvial y sanitario en el diseño de calles y avenidas, además de considerar el flujo y colecta de aguas pluviales.	<i>Se contempla este punto en la construcción del proyecto.</i>
Análisis: De conformidad con lo indicado, se atiende lo establecido por los criterios, toda vez que se contará con un almacén de residuos peligrosos que se generarán durante las diferentes etapas del proyecto, así mismo, se contará con un sistema de tratamiento de aguas residuales, así como in sistema de canalización pluvial, por lo que se atiende lo indicado por los criterios en cita.		
El 15	Las descargas sanitarias de los asentamientos humanos, en caso de ser factibles, deberán dirigirse a sistemas de tratamiento de aguas residuales.	<i>El proyecto contempla la utilización de un sistema de tratamiento de aguas residuales.</i>
El 16	Se promoverá la reutilización de las aguas residuales previo cumplimiento de la normatividad vigente en materia de contaminación de aguas.	<i>Este criterio es de observancia para los operadores de plantas de tratamiento de aguas residuales por lo que no aplica para el promovente.</i>
El 17	Las plantas de tratamiento de aguas servidas deberán contar con un sistema que minimice la generación de lodos y contarán con un programa operativo que considere la desactivación y disposición final de los lodos.	<i>Este criterio es de observancia para los operadores de plantas de tratamiento de aguas residuales por lo que no aplica para el promovente.</i>
El 18	Se deberá utilizar aguas tratadas para el riego de jardines y/o campos de golf. El sistema de riego deberá estar articulado a los sistemas de tratamiento de aguas residuales.	<i>Este criterio es de observancia para los operadores de plantas de tratamiento de aguas residuales por lo que no aplica para el promovente.</i>
El 19	Queda prohibida la descarga de aguas residuales crudas al suelo y subsuelo.	<i>No se prevé la descarga de aguas residuales al suelo y subsuelo durante ninguna de las etapas del proyecto ya que se ha previsto la infraestructura necesaria para su contención y disposición.</i>
MAE 42	Las casas habitación en zonas rurales y/o suburbanas donde no existan redes de drenaje, deberán tener un sistema de tratamiento de aguas residuales propio, el agua tratada deberá ser empleada para riego de jardines.	<i>El proyecto contara con un sistema de tratamiento de aguas residuales.</i>



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

UGA AH 34		
Clave	Criterio	Vinculación de la promovente
<p>Análisis: De conformidad con la información presentada en la MIA-P, la promovente señaló que sometió a evaluación en materia de impacto ambiental por el cambio de uso de suelo, se advierte que en el Capítulo II la promovente señaló que "La red sanitaria del conjunto estará compuesta por tubos de PVC sanitario con diámetros según diseño de ingenierías que conducirán las aguas negras, jabonosas y residuales a biodigestores que aseguran el tratamiento adecuado de estas aguas."</p>		
<p>EI 21</p>	<p>Quedan prohibidas las quemas de desechos sólidos y vegetación, la aplicación de herbicidas y defoliantes y el uso de maquinaria pesada para el mantenimiento de derechos de vía.</p>	<p>No se prevé la quema de desechos sólidos o de vegetación, ni la aplicación de herbicidas o defoliantes o el uso de maquinaria pesada para el mantenimiento de derechos de vía, en ninguna de las etapas del proyecto.</p>
<p>Análisis: El presente criterio es de carácter obligatorio, al respecto, la promovente manifestó su cumplimiento.</p>		
<p>EI 38</p>	<p>Se desarrollarán programas para la instalación de fuentes alternativas de energía</p>	<p>Se tomara en consideración este criterio, para la construcción y operación del proyecto.</p>
<p>EI 45</p>	<p>Se prohíbe la construcción de viviendas y áreas habitacionales dentro del derecho de vía de los tendidos de alta tensión.</p>	<p>En las inmediaciones del predio o al interior de éste no existe derecho de vía de los tendidos de alta tensión.</p>
<p>EI 54</p>	<p>Se prohíbe la construcción u operación de fosas sépticas cercanas a pozos de agua potable, debiendo reconvertir a sistemas alternativos de manejo de desechos las fosas sépticas que existan en esta condición.</p>	<p>Al interior del predio no existen pozos de agua potable.</p>
<p>EI 55</p>	<p>Queda prohibida la construcción de pozos de absorción para el drenaje doméstico.</p>	<p>Las obras proyectadas no incluyen la construcción de pozos de absorción para el drenaje doméstico.</p>
<p>Análisis: De conformidad con la información presentada, se tiene que el proyecto no contraviene lo indicado por los criterios en cita.</p>		
<p>FF 1</p>	<p>Se prohíbe la tala y aprovechamiento de leña para uso turístico y comercial.</p>	<p>Las actividades del proyecto no contemplan la tala y aprovechamiento de leña para uso turístico y comercial.</p>
<p>Análisis: El presente criterio es de carácter prohibitivo, al respecto se advierte que la promovente se ajusta a lo establecido.</p>		
<p>FF 15</p>	<p>En las áreas verdes deberán dejarse en pie los árboles más desarrollados de la vegetación original según la especie.</p>	<p>Entre las medidas de prevención y mitigación, se ha propuesto dejar en pie los árboles que tengan un DAP igual o mayor a 25 cm y reubicar los árboles y palmas que se encuentren en la superficie a desmontar.</p>
<p>MAE 16</p>	<p>En las áreas urbanizadas, las áreas verdes conservaran la cubierta correspondiente al estrato arbóreo.</p>	<p>El proyecto contempla dejar un área de conservación de 1,257.25 m² lo que equivale al 25.145 % de la superficie total del predio.</p>
<p>MAE 23</p>	<p>La reforestación deberá realizarse con flora nativa.</p>	<p>Se ha previsto como parte de las medidas de mitigación de impactos ambientales la reforestación de áreas verdes y áreas de conservación utilizando los ejemplares previamente rescatados en las áreas de intervención que se autoricen.</p>
<p>Análisis: De acuerdo a la información manifestada por la promovente, se tiene que prevé un área de conservación en una superficie de 1,257.25 m², en la cual dejará en pie los árboles con un DAP igual o mayor a 25 cm, así mismo de conformidad con el Programa de Rescate y Reubicación de Flora se tiene que en las áreas jardinadas se emplearán las especies nativas rescatadas del área de desmonte, por lo que se advierte que se ajusta a lo establecido en los criterios en comento.</p>		
<p>FF 17</p>	<p>Se permite establecer viveros e invernaderos autorizados.</p>	<p>Se contempla la instalación de un vivero provisional, para resguardar los individuos que se vayan a reubicar.</p>
<p>Análisis: De acuerdo a la información manifestada por la promovente, se tiene que prevé la instalación de un vivero, por lo que es acorde con lo establecido en el criterio.</p>		



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19

04491

UCA AH 34		
Clave	Criterio	Vinculación de la promovente
FF 18	Se prohíbe el uso de compuestos químicos para el control de malezas o plagas. Se promoverá el control mecánico o biológico.	No se contempla el uso de compuestos químicos para el control de malezas o plagas.
FF 22	Se prohíbe la introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.	No se contempla la introducción de especies exóticas en el proyecto.
MAE 48	Solo se permite la utilización de fertilizantes orgánicos, herbicidas y plaguicidas biodegradables en malezas, zonas arboladas, derechos de vía y áreas verdes.	Este criterio se incorpora a las medidas de prevención de impactos ambientales propuestas para la etapa de mantenimiento de las áreas verdes proyectadas.
Análisis: De acuerdo a lo manifestado por la promovente, se advierte que se ajusta a los criterios, toda vez que la promovente manifestó que no empleará el uso de compuestos químicos para el control de plagas ni la introducción de especies exóticas en el proyecto.		
FF 24	En las áreas verdes se emplearán plantas nativas y se restringirán aquellas especies que sean perjudiciales a esta flora.	En las superficies que se dejarán como área de conservación serán reubicadas las especies arbóreas y de palmas que sean propensas a reubicarse en las áreas que vayan a ser desmontadas.
FF 34	En zonas donde exista la presencia de especies incluidas en la NOM ECOL-059- 1994, deberán realizarse los estudios necesarios para determinar las estrategias que permitan minimizar el impacto negativo sobre las poblaciones de las especies aludidas en esta norma.	Al interior del predio y en las áreas de aprovechamiento solicitadas existen ejemplares de especies incluidas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 para las cuales se han considerado estrategias para minimizar su impacto, entre las que se incluyen el rescate previo a los trabajos de desmonte, la conservación de ejemplares en pie en las áreas verdes y zonas que no interfieren con el desplante de las obras proyectadas, así como un área de conservación en la que se mantendrán sus poblaciones.
MAE 49	En las áreas verdes solo se permite sembrar especies de vegetación nativa.	Las áreas verdes serán reforestadas con las ejemplares procedentes del rescate de vegetación.
MAE 52	La reforestación en áreas urbanas y turísticas deberá realizarse con flora nativa, o aquella tropical que no afecte a esta misma vegetación, que no perjudique el Desarrollo Urbano y que sea acorde al paisaje caribeño.	Se reforestará con los ejemplares rescatados en el predio, los espacios que la autoridad indique.
Análisis: De acuerdo a lo manifestado por la promovente en la MIA-P, se advierte que de acuerdo al Programa de Rescate y Reubicación de Flora, prevé reubicar hacia las áreas de conservación, ejemplares de especies nativas, así como los listados en la NOM- 059-SEMARNAT-2010, por lo que se ajusta a los criterios en comento.		
MAE 6	Se prohíbe el vertimiento de hidrocarburos y productos químicos no biodegradables.	Entre las medidas de prevención de impactos ambientales se han previsto estrategias para minimizar el riesgo de vertimientos de hidrocarburos al suelo.
MAE 14	Complementario a los sistemas de abastecimiento de agua potable, en todas las construcciones se deberá contar con infraestructura para la captación de agua de lluvia.	Se tomara en consideración este criterio en la construcción del proyecto.
MAE 15	El aprovechamiento de aguas subterráneas deberá garantizarse con estudios geohidrológicos, aprobadas por la CNA para justificar que la extracción no produce intrusión salina.	Las obras proyectadas no incluyen el Aprovechamiento de aguas subterráneas.
Análisis: De acuerdo a lo manifestado por la promovente, se prevé medidas para minimizar el riesgo de vertimientos por hidrocarburos, así como tomar en consideración tomará en consideración la infraestructura para captación de agua		

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19

04491

UGA AH 34		
Clave	Criterio	Vinculación de la promovente
de lluvia, se advierte que no justificó de que manera daría cumplimiento a lo establecido, considerando el uso posterior al cambio de uso de suelo.		
FF 2	Los desarrollos turísticos y/o habitacionales, deberán minimizar el impacto a las poblaciones de mamíferos, reptiles y aves, en especial el mono araña.	<i>En el presente documento se ha propuesto medidas de prevención y mitigación de los impactos ambientales para minimizar las afectaciones hacia la fauna silvestre del sitio del proyecto, en el sitio del proyecto se dejara un área de conservación con una superficie de 1,257.25 m² que equivale al 25.145 % de la superficie total del predio.</i>
MAE 29	Los proyectos a desarrollar deberán garantizar la conectividad de la vegetación natural entre predios colindantes para la movilización de fauna silvestre.	<i>El proyecto contempla dejar un área de conservación de 1,257.25 m² lo que equivale al 25.145 % de la superficie total del predio.</i>
MAE 32	Se prohíbe la obstrucción y modificación de escurrimientos pluviales.	<i>No se contempla la obstrucción o modificación de los escurrimientos pluviales.</i>
MAE 33	Se promoverá el control integrado en el manejo de plagas, tecnologías, espacio y disposición final, de envases de plaguicidas.	<i>Durante el mantenimiento de las áreas verdes proyectadas se anticipa la generación de envases de plaguicidas cuyo manejo deberá incluirse en el plan de manejo de residuos que se propone entre las medidas de prevención de impactos.</i>
Análisis: De acuerdo a lo manifestado se presentaron diferentes aspectos ambientales que permiten atender lo indicado por los criterios.		
MAE 53	Se prohíbe la utilización de fuego o productos químicos para la eliminación de la cobertura vegetal y/o quema de desechos vegetales producto del desmonte.	<i>No se prevé la utilización de fuego o productos químicos, la remoción vegetal será efectuada por medios mecánicos.</i>
MAE 54	Las áreas que se afecten sin autorización, por incendios, movimientos de tierra, productos o actividades que eliminen y/o modifiquen la cobertura vegetal no podrán ser comercializados o aprovechados para ningún uso en un plazo de 10 años y deberán ser reforestados con plantas nativas por sus propietarios, previa notificación al municipio.	<i>La empresa promovente se da por enterada de este criterio.</i>
Análisis: De acuerdo a lo manifestado por la promovente, acatará lo establecido en los presentes criterios.		
TU 15	Las edificaciones no deberán rebasar la altura promedio de la vegetación arbórea del Corredor que es de 12. m.	<i>El proyecto en cuestión consiste en el cambio de uso de suelo para la construcción de una torre de departamentos de 3 niveles, los cuales no rebasan los 12 metros de altura.</i>
TU 45	Se consideran como equivalentes: 1) Una villa a 2.5 cuartos de hotel. 2) Un departamento , estudio o llave hotelera a 2.0 cuartos de hotel. 3) Un cuarto de clínica hotel a 2.0 cuartos de hotel 4) Un camper sencillo y cuarto de motel a 2.0 cuartos de hotel. 5) Un cuarto de motel a 1 cuarto de hotel. 6) Una Junior suite a 1.5 cuarto de hotel. 7) Una suite a 2 cuartos de hotel. Se define como cuarto hotelero tipo al espacio de alojamiento destinado a la operación de renta por noche, cuyos espacios permiten brindar al huésped servicios sanitarios, área dormitorio	<i>No aplica, el proyecto no es de tipo turístico con actividades recreativas.</i>





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19

04491

UGA AH 34		
Clave	Criterio	Vinculación de la promovente
	para dos personas, guarda de equipaje y área de estar; no incluirá locales para preparación o almacenamiento de alimentos y bebidas. La cuantificación del total de cuartos turísticos incluye las habitaciones necesarias del personal de servicio, sin que esto incremente su número total.	
<p>Análisis: De acuerdo a la información presentada en la MIA-P, se tiene que la promovente no presentó la descripción de las obras y actividades como uso posterior el cambio de uso de suelo, si bien manifestó que prevé construir una torre de departamentos, no presentó planos al respecto. En virtud de lo anterior, mediante oficio 04/SGA/0387/19 de fecha 26 de febrero de 2019, esta Unidad Administrativa solicitó Información Adicional a la promovente, en relación al uso posterior al cambio de uso de suelo, solicitando la descripción de las obras y actividades previstas, así como indicar de que manera el proyecto es compatible con la política ambiental, usos predominantes, compatibles y condicionados, no obstante, dicha información no fue presentada por la promovente, por lo que esta Unidad Administrativa no cuenta con los elementos técnicos que permitan garantizar la viabilidad del proyecto.</p>		

- C. Acuerdo aprobado en la Décima Cuarta Sesión Extraordinaria de cabildo en el que se deja sin efecto legal alguno el acuerdo de fecha 5 de junio del año 2007 aprobado en la Quincuagésima Quinta Sesión Ordinaria de cabildo y por el cual se aprueba el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030, así como el anexo que acompaña a dicho acuerdo (PDU), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008.

De acuerdo a las coordenadas del **proyecto**, esta Unidad Administrativa tiene que el sitio del proyecto se encuentra regulado por el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030**. Al respecto se tiene a bien señalar que el 18 de julio de 2011 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación, la "SENTENCIA dictada por el Tribunal Pleno en la Controversia Constitucional 72/2008, promovida por el Poder Ejecutivo Federal, así como voto concurrente formulado por la Ministra Margarita Beatriz Luna Ramos", mediante la cual, resuelve en su Término Segundo lo siguiente:

"SEGUNDO. Se declara la invalidez del Acuerdo aprobado en la Décima Cuarta Sesión Extraordinaria de Cabildo, de cinco de abril de dos mil ocho, que deja sin efecto legal alguno el diverso Acuerdo aprobado en la Quincuagésima Quinta Sesión Ordinaria de Cabildo, de cinco de junio de dos mil siete, por el que se aprueba el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030; así como el anexo que acompaña a dicho Acuerdo y el Programa de Desarrollo Urbano intitulado "Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030"; sólo por cuanto hace a la incorporación en dicho Programa del Parque Nacional Tulum y la Zona de Monumentos Arqueológicos Tulum-Tancah; para los efectos precisados en el último considerando de esta resolución."

Énfasis añadido por esta Unidad Administrativa

Considerando lo anterior y conforme al plano E-1 "Zonificación y Usos de Suelo" del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030, se tiene que el proyecto tiene un uso de suelo **H4** "Uso Habitacional Densidad Alta".

Cuadro 3.11. Normas Generales y Restricciones de Edificación

Conceptos	Densidad	Lote tipo	Coefficientes de aprovechamiento	Alturas	Estacionamiento	Restricciones (metros lineales)
Claves y usos	Cuartos por habitante	Habitaciones por habitación	Metros cuadrados por habitación	Regulación máxima terreno (m ²)	Metros cuadrados de terreno libre	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Metros	Metros
				Coeficiente de edificación del suelo	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo
				Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo	Coeficiente de edificación del suelo
				Metros	Metros	Metros
				Metros	Metros	Metros
				Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo	Coeficiente de ocupación del suelo

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19

04491

Habitaciones y métodos																	
HR	Unidad		10	2.5	10,000	50	0.50	0.10	3	2	RC	30	6	4	4	6	-
H1	Unidad Pluriantar	0 Base	25	6	480	16	0.25	0.70	8	2	RC	90	6	4	4	6	-
H2	Unidad Pluriantar	0 Base	48	12	270	9	0.45	1.10	9	2	RC	60	6	2	3	5	-
H2'	Unidad Pluriantar	0 Base	65	16	800	12	0.45	1.20	12	3	RC	60	6	2	3	5	-
H3	Unidad Pluriantar	0 Base	96	24	270	9	0.45	1.10	12	3	RC	45	6	2	3	5	-
H3'	Unidad Pluriantar	0 Base	148	37	180	10	0.60	1.70	12	3	RC	45	6	2	3	5	-
H4	Unidad Pluriantar	0 Base	240	60	110	7.2	0.80	1.70	12	3	RC	30	3	-	3	5	-
M3MB	Plataforma Técnica Metodología	0 Base	192	36	180	10	0.60	1.70	12	3	RC	45	6	2	3	5	-

Al respecto, la promovente se limitó a señalar las características de la zonificación, por lo que mediante oficio 04/SGA/0387/19 de fecha 26 de febrero de 2019, esta Unidad Administrativa solicitó Información Adicional a la **promovente**, en relación al uso posterior al cambio de uso de suelo, solicitando la descripción de las obras y actividades previstas, así como indicar de manera precisa la forma en que el proyecto da cumplimiento a cada uno de los parámetros establecidos en el uso de suelo aplicable, por lo que se le solicitó presentar lo siguiente:

- "Presentar plano de ubicación del proyecto en términos del PDU, señalando la superficie de incidencia por uso de suelo; así como la huella de aprovechamiento y áreas sujetas a conservación por uso de suelo.
- Indicar de qué manera el proyecto cumple con los parámetros de lote tipo asignados al uso de suelo aplicable.
- Justificar de qué manera el **proyecto** cumple con el porcentaje de frente ajardinado. Deberá acompañar lo anterior con un Plano debidamente georreferenciado (coordenadas proyectadas en UTM, referidas a la Zona 16Q y al Datum WGS 84) donde se indique el porcentaje de frente ajardinado por uso de suelo.
- Justificar de qué manera el **proyecto** cumple con las restricciones frontales, laterales, posteriores y vía pública. Deberá acompañar lo anterior con un Plano debidamente georreferenciado (coordenadas proyectadas en UTM, referidas a la Zona 16Q y al Datum WGS 84) donde se indiquen las restricciones por uso de suelo.
- Indicar la manera en que el **proyecto** cumple con la Densidad máxima permitida.
- Indicar la manera en que el proyecto cumple con el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).
- Indicar la manera en que el proyecto cumple con el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).
- Indicar la manera en que el proyecto cumple con la altura máxima permitida. Deberá acompañar lo anterior con un Plano debidamente georreferenciado (coordenadas proyectadas en UTM, referidas a la Zona 16Q y al Datum WGS 84) de cortes y fachadas.
- La **promovente** deberá considerar y vincular el **proyecto** con respecto a las Normas complementarias señaladas en el PDU.
- Indicar de qué manera el **proyecto** cumple con los espacios destinados para estacionamiento por uso de suelo."

Al respecto, la **promovente** no presentó la Información solicitada mediante oficio 04/SGA/0387/19, por lo que esta Unidad Administrativa no cuenta con los elementos técnicos que permitan garantizar la viabilidad del proyecto con respecto al **Acuerdo aprobado en la Décima Cuarta Sesión Extraordinaria de cabildo en el que se deja sin efecto legal alguno el acuerdo de fecha 5 de junio del año 2007 aprobado en la Quincuagésima Quinta Sesión Ordinaria de cabildo y por el cual se aprueba el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030, así como el anexo que acompaña a dicho acuerdo (PDU), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008.**

- D. **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo.**

Esta Norma Oficial Mexicana tiene por objeto identificar las especies o poblaciones de flora y fauna silvestres en riesgo en la República Mexicana, mediante la integración de las listas correspondientes, así como establecer los criterios de inclusión, exclusión o cambio de categoría de riesgo para las especies o



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

poblaciones, mediante un método de evaluación de su riesgo de extinción y es de observancia obligatoria en todo el Territorio Nacional, para las personas físicas o morales que promuevan la inclusión, exclusión o cambio de las especies o poblaciones silvestres en alguna de las categorías de riesgo, establecidas por esta Norma.

De acuerdo con la caracterización biótica presentada en la MIA-P, se tiene que de las especies de flora dentro los límites de la poligonal del área del proyecto, se encuentran especies enlistadas dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, de Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo los cuales se indican en la siguiente Tabla:

FAMILIA	GÉNERO	ESPECIE	NOMBRE COMÚN	NOM-059 SEMARNAT-2010
PSITTACIDAE	<i>Aratinga</i>	<i>nana</i>	Perico pecho sucio	Pr

Nombre científico	Nombre común	Familia	Forma de crecimiento	NOM-059 SEMARNAT-2010
<i>Coccothrinax readii</i>	Náaj k'aax	Arecaceae	Palma	A
<i>Zamia loddigesii</i>		Zamiaceae	Herbácea	A

Al respecto, se tiene que la promovente presentó anexo a la MIA-P los Programas de rescate y reubicación de Flora y Fauna, como parte de las medidas del proyecto.

6. OPINIONES RECIBIDAS.

VIII. Que la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** en el Estado de Quintana Roo en su oficio referido en el **Resultando XI** de la presente resolución, manifestó lo siguiente:

"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 antecedente administrativo del proyecto y el sitio de ubicación referido en su oficio de solicitud.

Comentario de esta Unidad Administrativa:

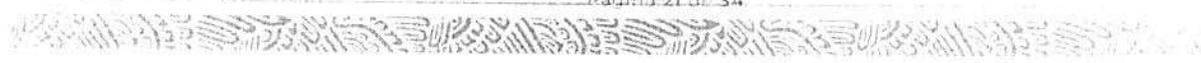
De acuerdo a lo manifestado por dicha instancia, no se tiene antecedentes en materia de impacto ambiental, por lo cual se da certeza al carácter preventivo del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental conferido por el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

IX. Que la **Dirección General de Vida Silvestre**, en su escrito referido en el **Resultando XIII** de la presente resolución, manifestó lo siguiente:

"Opinión técnica

El predio cuenta con una superficie de 5,000 m², de los cuales se desmontarán 3,742.75 m² para llevar a cabo el proyecto; este predio se encuentra en un área contemplada para la urbanización sin embargo aún presenta vegetación predominante de Selva Mediana Subperennifolia, vegetación secundaria arbórea de Selva Mediana Subperennifolia y Selva Baja Subcaducifolia.

Se observan inconsistencias en el proceso de selección del tamaño y número de los sitios de muestreo; hace falta mencionar la temporalidad de aplicación de los muestreos; se identifican a los transectos como los métodos de



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19

04491

muestreo empleados para flora y fauna, sin embargo no se aclara que tipo de métodos que se utilizaron para plantas y para cada grupo de fauna; no coincide la descripción de la técnica de colecta "aleatoria simple" con lo representado en la Figura 10 del capítulo IV, aplicada solo para flora; aparentemente se aprecia un esfuerzo de muestreo importante (59% del predio), sin embargo, para ilustrar las actividades de campo se presenta la Figura 2. Revisión de micro ecosistemas para la detección de anfibios y reptiles, que también fue utilizada, por el mismo consultor de este proyecto en otra MIA-P: "Cambio de uso de suelo para un fraccionamiento denominado "Samala" en el Municipio de Solidaridad, Quintana Roo", por lo que se duda de la veracidad de la información presentada; lo anterior pretende caracterizar la flora y fauna del solo del Área del Proyecto (AP) y no así para el Área de influencia (AI).

Sobre el listado florístico presente en el AP, en la Tabla 14, se identifica a *Coccothrinax readii* (palma nakás) como amenazada (A), sin mencionar que también es endémica de México; no se ubica a *Zamia loddigesii* como amenazada (A) según la NOM-059- SEMARNAT-2010. *Cliricidia sepium* y *Lysiloma latisiliquum* son especies relevantes para su conservación por ser endémicas, sin embargo no fueron señaladas. Por último, la especie *Dendropanax arboreus* pertenece a la familia *Araliaceae* y no a la familia *Apiaceae*.

Del listado de fauna solo se señala a *Aratinga nana* (perico de pecho sucio) en protección especial (Pr) según la NOM-059-SEMARNAT-2010; sin embargo de acuerdo con Ramírez, potencialmente se pueden presentar *Ctenosaura similis* (iguana espinosa rayada), *Rhinoclemmys aerolata* (tortuga mojina de monte), *Boa constrictor* (boa), *Iguana iguana* (iguana verde), *Amazona xantholora* (loro yucateco), *Leopardus pardalis* (ocelote), *Leopardus weidii* (tigrillo), *Herpailurus yaguarundi* (yaguarundi), *Ateles geoffreyi yucatanensis* (mono araña), *Coendou mexicanus* (puercoespin tropical), *Tamandua mexicana* (tamandúa norteño), *Caluromys derbianus* (tlacuache dorado) y *Trinax radiata* (palma chit), todas estas especies están en riesgo, algunas como amenazadas (A) y otras en peligro de extinción (P). No se observa una representación de especies de fauna en el AP.

Para verificar la información presentada, el promovente no asienta las referencias bibliográficas que permiten argumentar su conclusión. Por otro lado, no identifica aquellas especies endémicas, prioritarias y de interés ecológico, económico y social en las dos zonas (AI y AP).

No se evalúan los efectos sinérgicos y/o acumulativos provocados por el proyecto a la flora, a la fauna y al manto acuífero para las dos zonas (AI y AP).

Como medidas preventivas, se propone el programa de "Rescate y Reubicación de Flora para Especies Endémicas", pero este no está desarrollado, por lo que no es posible opinar al respecto. Cabe señalar nuestra preocupación sobre el rescate y reubicación de *Coccothrinax readii*, debido a que el promovente no garantiza la permanencia de esa especie durante las etapas de construcción y operación del proyecto, donde se asegure que los usuarios llevarán a cabo trabajos de conservación. Adicionalmente se prohíbe la utilización de especies de plantas exóticas.

En cuanto a las medidas de mitigación, estas son tratadas con poca seriedad, debido a que, si bien es cierto que se aplicará un Programa de Rescate y Reubicación de Fauna, este lo realizaría el personal de la obra, que no tiene experiencia y que pone en riesgo la sobrevivencia de los ejemplares a rescatar. Similarmente no se explica que métodos se utilizarán para el rescate de ejemplares, no se exponen a detalle los sitios de reubicación.

Sobre este tema, no se contempla la flora. Lo anterior se establece para el AP, faltando el AI.

Conclusiones

Esta Dirección General, recomienda **CONDICIONAR LA AUTORIZACIÓN** al promovente, en tanto no cumpla con las observaciones realizadas, para garantizar la sobrevivencia del mayor número de ejemplares de especies en riesgo, endémicas, prioritarias y de interés ecológico, económico y social previo a la obra, durante la obra y durante la vida útil del proyecto.

Finalmente, se concluye que debido a la poca información remitida en el proyecto, se recomienda que la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado realice una visita al predio, para corroborar el estado de conservación del sitio y emitir una respuesta sobre la MIA-P con más elementos técnicos, de acuerdo al Artículo 40 del reglamento interior de la SEMARNAT, incisos:

II. Elaborar diagnósticos relativos a la problemática local o regional en las materias competencia de la Secretaría;





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

IX. Otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría, en las siguientes materias:

c. Informes preventivos: manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, con excepción de aquellas que el presente Reglamento atribuye a la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental o que correspondan a la Agencia en términos de su Reglamento Interior; autorizaciones en materia de atmósfera; licencias de funcionamiento; licencias ambientales únicas respecto de obras y actividades públicas y privadas, con excepción de aquellas que corresponden a las Actividades del Sector Hidrocarburos, así como a los tratadores de residuos peligrosos;

Comentario de esta Unidad Administrativa

Al respecto, esta Unidad Administrativa determinó solicitar a la **promovente** Información Adicional de conformidad con el oficio número 04/SGA/0387/19, de fecha 28 de febrero de 2019, no obstante, la promovente no atendió la información solicitada, por lo que no se cuenta con los elementos técnicos suficientes para valorar la viabilidad del proyecto. Así mismo en el **Considerando VII** de este oficio se presenta el análisis correspondiente.

X. Que la **Dirección General de política Ambiental e Integración Regional y Sectorial** de la SEMARNAT, en su oficio referido en el **Resultando XIV** de la presente resolución, manifestó lo siguiente:

"Conforme a las coordenadas UTM reportadas en la MIA-P, el proyecto incide en las unidades de Gestión Ambiental (UGA) AH3-4 de acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región denominada Corredor Cancún - Tulum (POETRCCT) 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 de esta Unidad Administrativa:

Al respecto, esta Unidad Administrativa determinó solicitar a la **promovente** Información Adicional de conformidad con el oficio número 04/SGA/0387/19, de fecha 28 de febrero de 2019, no obstante, la promovente no atendió la información solicitada, por lo que no se cuenta con los elementos técnicos suficientes para valorar la viabilidad del proyecto. Así mismo en el **Considerando VII** de este oficio se presenta el análisis correspondiente.

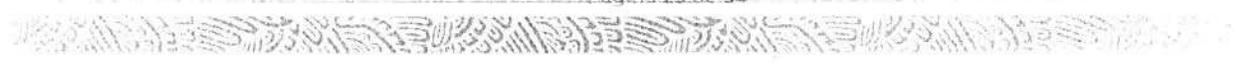
7. ANÁLISIS TÉCNICO.

XI. 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:

Impactos Ambientales

"En base a lo antes mencionado se propone el siguiente listado de Indicadores Ambientales:

Tabla. Componentes del medio seleccionados como indicadores de impacto.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

COMPONENTE	INDICADOR
Abióticos (Físicos y Químicos)	Calidad de aire Calidad de agua Calidad del suelo Generación de ruido
Bióticos (Flora y Fauna)	Vegetación terrestre Fauna terrestre Hábitat terrestre Especies catalogadas en la NOM 059
Abióticos (Paisaje)	Microclima Estructura del paisaje Calidad sanitaria del ambiente
Socioeconómicos	Empleo y mano de obra Infraestructura y Servicios Calidad de vida Patrones de vida

En la tabla 5 se presenta la valoración numérica de los impactos identificados en esta etapa:

IMPACTOS	DESCRIPCIÓN	CI	I	EX	SI	PE	EF	MO	AC	MC	RV	PR	RESULTADO	IM
1	La entrada y salida de los vehículos y personal generan la incorporación de polvos y partículas hacia la atmósfera.	-1.00	2	2	2	1	1	4	1	1	1	1	-22	Compatible
2	Se generarán emisiones a la atmósfera tales como gases de combustión.	-1.00	2	2	2	1	1	4	1	1	1	1	-22	Compatible
3	Se consideran las afectaciones de los lixiviados de residuos sólidos y fisiológicos que generarán los trabajadores.	-1.00	2	2	2	1	1	4	1	4	1	1	-25	Compatible
4	Afectación por la generación de fugas o derrames de combustibles.	-1.00	2	2	2	1	1	4	1	4	1	1	-25	Compatible
5	Se afectará la estabilidad del suelo durante los trabajos de excavación y nivelación y se disminuirá la cubierta natural en la superficie a utilizar.	-1.00	2	2	2	4	1	4	1	4	4	4	-34	Moderado
6	La construcción generará emisiones sonoras.	-1.00	2	2	1	1	1	4	1	4	1	1	-24	Compatible
7	Existirá remoción de la cubierta vegetal.	-1.00	4	2	2	4	1	4	1	8	4	4	-48	Moderado
8	Las actividades del proyecto ocasionarán que la fauna se refugie y emigre hacia áreas aledañas.	-1.00	4	2	2	4	1	4	1	8	4	4	-44	Moderado
9	Se creará una modificación del hábitat.	-1.00	4	2	2	4	1	4	1	8	4	4	-44	Moderado





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 04491

IMPACTOS	DESCRIPCIÓN	CI	I	EX	SI	PE	EF	MO	AC	MC	RV	PR	RESULTADO	IM
10	Presencia de especies dentro de la Norma 059 en el área del proyecto.	1.00	4	2	2	4	1	4	1	8	4	4	-44	Moderado
11	Se afectará al microclima de la zona ya que se implantará una nueva característica inexistente anteriormente en la zona.	1.00	4	2	2	4	1	4	1	4	4	4	-40	Moderado
12	Crear un paisaje modificado que cambia la calidad visual de la zona.	1.00	4	2	2	4	1	4	1	4	4	4	-40	Moderado
13	Se generaran residuos sólidos y fisiológicos de los trabajadores así como residuos sólidos no peligrosos (restos de comida, embalajes).	1.00	2	2	2	1	1	4	1	4	1	1	-25	Compatible
14	Se necesitará mano de obra durante la ejecución de los trabajos.	1.00	2	2	2	1	1	4	1	1	1	1	22	Compatible
15	Durante todas las etapas se requerirán los servicios de empresas especializadas en el manejo y transporte de residuos fisiológicos, ya que se instalarán letrinas móviles para el uso de los empleados	1.00	2	2	2	1	1	4	1	1	1	1	22	Compatible
16	Ganancias económicas por el empleo temporales	1.00	2	2	2	1	1	4	1	1	1	1	22	Compatible
17	Afectaciones mínimas en cambios y efectos benéficos sobre los patrones de vida de los pobladores cercanos a la obra	1.00	2	2	2	1	1	4	1	1	1	1	22	Compatible

Compatibles =<25

Moderados >25 <50

Severo >50 <75

Critico >75

Durante la etapa del Cambio de Uso de Suelo, se identificaron 17 impactos ocurrentes para las actividades ligadas al proyecto. Dadas las actividades a realizar en esta etapa (desmonte y despalme) los resultados de los impactos mencionados resultan tener calificaciones elevadas.

Se presentan 13 impactos negativos de los cuales 6 presentan calificaciones compatibles y se refieren a la Calidad del Aire, Calidad del suelo, Ruido y Calidad Sanitaria del Ambiente, todas estas con valores que oscilan entre -22 y el límite de -25. Se presentan 7 impactos negativos con calificaciones de moderados correspondientes a la Estabilidad del Suelo, Vegetación y Fauna terrestre, Hábitat terrestre, Especies en la NOM 059, Microclima, Estructura de paisaje con valores entre -34 y -48, siendo los referentes a aspectos bióticos los más afectados debido principalmente al desmonte por el cambio de uso de suelo que se realizará en la zona y que representa una importante pérdida en la cubierta vegetal del sitio.

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

En cuanto a impactos positivos se presentan 4, todos ellos son compatibles debido principalmente a la cantidad de empleos temporales que se generaran y a la derrama económica que esto significara en la zona, todos estos impactos son los concernientes al empleo y mano de obra, infraestructura y servicios, así como calidad y patrones de vida."

MEDIDAS
 Medidas preventivas

Tabla.. Medidas preventivas para los indicadores identificados

IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDA	ETAPA DE EJECUCIÓN	EFECTO
CALIDAD DEL AIRE			
Se generarán emisiones a la atmosfera tales como gases de combustión.	Uso de vehiculos en buen estado con mantenimientos periódicos y verificación vehicular reciente de acuerdo a la Norma correspondiente.	Etapa de Preparación, Construcción y Operación.	Se controlará la emisión de gases y partículas de combustión lo cual reducirá el impacto hacia la calidad del aire en el área de trabajo y en la zona en general.
CALIDAD DE SUELO			
Se consideran posibles afectaciones por los lixiviados provenientes de residuos sólidos y fisiológicos que generarán los trabajadores.	Los residuos sólidos serán almacenados temporalmente en contenedores con tapa, ubicados en un área estratégica para su recolección y trasladados al sitio de disposición final correspondiente. En cuanto a los residuos fisiológicos se usarán sanitarios portátiles, estos serán recolectados y su disposición final, en sitios de tratamiento, estará a cargo de una empresa establecida.	Etapa de Preparación y Construcción.	Se evitará la contaminación del suelo y manto freático por infiltración de lixiviados.
Afectación por la generación de fugas o derrames de combustibles.	No se almacenará temporalmente en el área del proyecto, sustancias lubricantes, combustibles, solventes u otra con alguna característica de peligrosidad. Se evitará la carga de combustible en el sitio. Para evitar fugas o derrames los vehiculos y maquinaria, se mantendrán en buen estado y con verificación periódicas de acuerdo a la norma.	Etapa de Preparación, Construcción y Operación.	Se evitará la contaminación del suelo por la generación de fugas o derrames de combustibles.
ESTABILIDAD DEL SUELO			
Se afectara la estabilidad del suelo durante los trabajos de excavación y	Delimitación del área de trabajo para no afectar más superficie de la autorizada.	Etapa de Preparación del Sitio.	Minimiza los cambios en la continuidad de la superficie del terreno manteniendo la estabilidad del suelo.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDA	ETAPA DE EJECUCIÓN	EFECTO
nivelación y se disminuirá la cubierta natural en la superficie a utilizar.			
GENERACIÓN DE RUIDO			
La construcción generará emisiones sonoras.	A todos los vehículos automotores, equipos o maquinaria pesada que se pretenda utilizar durante el desarrollo de la obra, se les deberá practicar los mantenimientos correctivos y/o preventivos necesarios antes de su traslado y operación en el sitio del proyecto.	Etapa de Preparación, Construcción y Operación.	Se controlará los niveles de ruido generados que pueden causar daños o problemas auditivos en el personal empleado.
VEGETACIÓN TERRESTRE			
Existirá remoción de la cubierta vegetal.	Delimitación del área de trabajo para no afectar más superficie de la autorizada. No se desmontará o despalmará más superficie que la propuesta en el proyecto. Se llevará a cabo un Programa de Rescate y Reubicación de Flora para especies endémicas.	Etapa de Preparación y Construcción.	Se le dará prioridad al rescate de las especies propias de la región. Se respetará a la flora silvestre.
FAUNA TERRESTRE			
Las actividades del proyecto ocasionarán que la fauna se refugie y emigre hacia áreas aledañas	Previo al inicio de los trabajos de desmonte, se llevará a cabo un programa de Rescate y reubicación de las especies de fauna silvestre que así lo requieran. Cuando se lleven a cabo los trabajos de desmonte y despalmes se deberá respetar a la fauna que se encuentre en el sitio.	Etapa de Preparación, y Construcción.	Se minimiza la posibilidad de afectación a la fauna silvestre, considerando que se dejará una superficie considerable a conservación la afectación a la fauna será minimizada.
HÁBITAT TERRESTRE			
Se creará una modificación del hábitat.	Delimitación del área de trabajo para no afectar más superficie de la autorizada. Se plantea el establecimiento de un Área de Conservación con una extensión del 25.145 % de la superficie total del predio. Se llevará a cabo un Programa de Rescate y Reubicación de	Etapa de Preparación, y Construcción.	Garantizar que la afectación del hábitat no ocurra en una superficie mayor a la programada.

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19

04491

IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDA	ETAPA DE EJECUCIÓN	EFECTO
	Flora para especies endémicas (se entrega anexo).		
ESPECIES EN LA NOM 059			
Presencia de especies dentro de la Norma 059 en el área del proyecto.	Ocupar únicamente las áreas indicadas en el proyecto. Se llevará a cabo un Programa de Rescate y Reubicación de Flora y Fauna para especies con algún status de protección o importancia. (Se entrega anexo).	Etapa de Preparación, y Construcción.	Se respetará a la flora y fauna silvestre. Se concientizará al personal respecto a la importancia de la flora y fauna silvestre.
MICROCLIMA			
Se afectará al microclima de la zona ya que se implantará una nueva característica inexistente anteriormente en la zona.	Ocupar únicamente el área establecida para el proyecto. Se plantea el establecimiento de un Área de Conservación con una extensión del 25.145 % de la superficie total del predio.	Etapa de Preparación, y Construcción.	Las variaciones de microclima serán puntuales al área que ocupe la infraestructura.
ESTRUCTURA DEL PAISAJE			
Crearé un paisaje modificado que cambia la calidad visual de la zona.	Se llevará a cabo un Programa de Rescate y Reubicación de Flora para especies con algún status de protección o importancia. (Se entrega anexo).	Etapa de Preparación del Sitio.	Se dará prioridad a las especies propias de la región o que presenten algún estatus de importancia.
CALIDAD SANITARIA DEL AMBIENTE			
Se generarán residuos sólidos y fisiológicos de los trabajadores, así como residuos sólidos no peligrosos (restos de comida, embalajes).	Se fomentará la separación de residuos según su naturaleza en orgánicos e inorgánicos. Para evitar la dispersión de residuos sólidos, se instalarán en lugares accesibles y estratégicos contenedores rotulados y con bolsas plásticas. Para evitar la generación de malos olores, los contenedores deberán contar con tapa.	Etapa de Preparación, Construcción y Operación.	Se evitará la contaminación del suelo y manto freático por infiltración de lixiviados de estos residuos. Se evitará la proliferación de fauna nociva u otros organismos que pudieran afectar la salud. Se mantendrá el área del proyecto libre de residuos sólidos urbanos y/o residuos peligrosos en su caso.
EMPLEO Y MANO DE OBRA			
Se necesitará mano de obra durante la ejecución de los trabajos.	Se procurará que parte de los empleados provengan de las comunidades vecinas.	Etapa de Preparación, Construcción y Operación.	Generar un beneficio directo a la economía de la zona.
PATRONES DE VIDA			



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDA	ETAPA DE EJECUCIÓN	EFECTO
Afectaciones mínimas sobre el medio y efectos benéficos sobre los patrones de vida de los pobladores del complejo.	Contratación de personal de las comunidades circunvecinas para la construcción, mantenimientos y vigilancia del proyecto genera ganancias económicas puntuales.	Etapa de Preparación, Construcción y Operación.	Los beneficios económicos y sociales modificarán positivamente los estilos de vida de los pobladores de manera temporal durante la etapa de construcción y aunque de manera menos significativa pero continua durante la etapa de mantenimiento.

Medidas de mitigación

Tabla... Medidas de mitigación para los indicadores identificados

IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDA	ETAPA DE EJECUCIÓN	EFECTO
CALIDAD DEL AIRE			
La entrada y salida de los vehículos y personal generan la incorporación de polvos y partículas hacia la atmósfera.	Humedecer periódicamente el área de trabajo y colocar lonas en los vehículos que transporten material hacia y desde la obra. Transitar a baja velocidad dentro del predio.	Etapa de Preparación y Construcción.	Se controlará la dispersión de polvo durante la etapa de preparación del sitio y construcción lo cual ayudará a mantener la calidad del aire en el área de trabajo.
CALIDAD DE SUELO			
Afectación por la generación de fugas o derrames de combustibles.	En caso de ser estrictamente indispensable dar mantenimiento o realizar reparaciones a la maquinaria pesada en el sitio, se deberán utilizar tapetes plásticos sobre el piso en el área donde se va a trabajar para contener los posibles derrames accidentales. En caso de ocurrir un derrame o fuga de combustible o aceite, se procederá a retirar la capa de suelo y almacenarla en un bote plástico con tapa, dicho material será puesto a disposición de una empresa certificada para el manejo del residuo.	Etapa de Preparación, Construcción y Operación.	Se evitará lo máximo posible la contaminación del suelo por la generación de fugas o derrames de combustibles.
ESTABILIDAD DEL SUELO			
Se afectará la estabilidad del suelo durante los trabajos de excavación y nivelación, además se disminuirá la	El suelo removida durante el despalme y nivelación permanecerá en el predio.	Etapa de Preparación y Construcción.	Minimiza los cambios en la continuidad de la superficie del terreno manteniendo la estabilidad del suelo.

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDA	ETAPA DE EJECUCIÓN	EFECTO
cubierta natural en la superficie a utilizar.			
GENERACIÓN DE RUIDO			
La construcción generará emisiones sonoras.	El responsable de la implementación de la obra deberá proporcionar equipo de protección auditivo, nuevo y adecuado a todo el personal involucrado en el proyecto. Usar vehiculos en buen estado con mantenimientos periódicos y verificación vehicular reciente de acuerdo a la Norma correspondiente.	Etapa de Preparación, Construcción y Operación.	Se controlará los niveles de ruido generados que pueden causar daños o problemas auditivos en el personal empleado.
VEGETACIÓN TERRESTRE			
Existirá remoción de la cubierta vegetal.	No se desmontará o despalmará más superficie que la propuesta en el proyecto.	Etapa de Preparación, Construcción y Operación.	Se respetará a la flora silvestre.
HÁBITAT TERRESTRE			
Se producirá una modificación del hábitat.	Se llevará a cabo un Programa de Rescate y Reubicación de Flora, priorizando las especies con algún estatus de importancia. (Se entrega anexo).	Etapa de Preparación del Sitio.	Garantizar que la afectación del hábitat no ocurra en una superficie mayor a la programada.
CALIDAD SANITARIA DEL AMBIENTE			
Se generarán residuos sólidos y fisiológicos de los trabajadores, así como residuos sólidos no peligrosos (restos de comida, embalajes).	Para evitar que los residuos permanezcan más de dos días a la intemperie, se debe agilizar su recolección y traslado al sitio de disposición final, la acumulación temporal de estos residuos debe hacerse en sitios estratégicos donde no intervengan con otras actividades del proyecto. Los desechos generados deberán ser trasladados al sitio de disposición final indicado por las autoridades.	Etapa de Preparación, Construcción y Operación.	Se evitará la contaminación del suelo y manto freático por infiltración de lixiviados de estos residuos. Se evitará la proliferación de fauna nociva como insectos u otros organismos que pudieran afectar la salud. Se mantendrá el área del proyecto libre de residuos sólidos urbanos y/o residuos peligrosos en su caso.
INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS			
Durante las dos primeras etapas se requerirán los servicios de empresas especializadas en el manejo y transporte de residuos fisiológicos, ya que se instalarán letrinas	Al ser una actividad positiva no se requiere de medida de mitigación, sin embargo, se considera procurar que los prestadores de servicios provengan de las comunidades circunvecinas.	Etapa de Preparación, Construcción y Operación.	La entrada económica se generará en la comunidad local.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

IMPACTO IDENTIFICADO	MEDIDA	ETAPA DE EJECUCIÓN	EFECTO
móviles para el uso de los empleados.			
CALIDAD DE VIDA			
Se generarán ganancias económicas por los empleos temporales.	Al ser una actividad positiva no se requiere de medida de mitigación, sin embargo, se considera procurar que los prestadores de servicios sean de comunidades vecinas.	Etapa de Preparación, Construcción y Operación.	La entrada económica del proyecto generara empleos temporales que beneficiaran a la gente de la localidad y comunidades circunvecinas.

XII. Que como resultado del análisis y la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular del **proyecto** presentada por el **promoviente** y con base en lo indicado en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Unidad Administrativa concluye que **no es factible** su autorización en materia de impacto ambiental, **toda vez que el proyecto no garantiza el cumplimiento** con el **PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL DE LA REGIÓN DENOMINADA CORREDOR CANCÚN-TULUM**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de noviembre de 2001 y el **ACUERDO APROBADO EN LA DÉCIMA CUARTA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CABILDO EN EL QUE SE DEJA SIN EFECTO LEGAL ALGUNO EL ACUERDO DE FECHA 5 DE JUNIO DEL AÑO 2007 APROBADO EN LA QUINGUAGÉSIMA QUINTA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO Y POR EL CUAL SE APRUEBA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE TULUM 2006-2030**, así como el anexo que acompaña a dicho acuerdo (PDU), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008, conforme lo analizado en el **CONSIDERANDO VII incisos B y C** de la presente resolución, **al no presentar la información adicional solicitada mediante oficio 04/SGA/0387/19 de fecha 26 de febrero de 2019, con fundamento en lo dispuesto por 35 BIS de la Ley General del Equilibrio ecológico y la Protección al Ambiente y artículo 22 de su reglamento en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental.** En virtud de lo anterior y en concordancia con el principio precautorio³, esta unidad Administrativa no se encuentra en posibilidad de autorizar el desarrollo de las obras y actividades del proyecto que nos ocupa.

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

³ Que el Principio Precautorio formulado expresamente en la Declaración de Río sobre Medio Ambiente afirma:

PRINCIPIO 15

Con el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversible, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente.¹¹

¹¹ Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, adoptada en la conferencia de naciones unidas sobre el medio ambiente y el Desarrollo, Río de Janeiro, 3 al 14 de junio de 1992.

OFICIO NÚM.: 04/SCA/1910/19 **04491**

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





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en el **artículo 16, fracción X** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en el **ACUERDO por el que se expide la parte marina 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; Decreto por el que se expide el **Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región Denominada Corredor Cancún-Tulum**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de noviembre de 2001; Acuerdo aprobado en la Décima Cuarta Sesión Extraordinaria de cabildo en el que se deja sin efecto legal alguno el acuerdo de fecha 5 de junio del año 2007 aprobado en la Quincuagésima Quinta Sesión Ordinaria de cabildo y por el cual se aprueba el **Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tulum 2006-2030**, así como el anexo que acompaña a dicho acuerdo (PDU), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008 y la **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 en el Diario Oficial de la Federación; lo establecido en **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en los siguientes artículos: **artículo 2**, que establece que para el estudio, planeación y despacho de sus asuntos, la Secretaría contará con los servicios públicos y unidades administrativas que se en listen y en su **fracción XXIX**, aparecen las Delegaciones Federales; **artículo 4**, que señala que el Secretario de la Secretaría de Protección al Medio Ambiente y Recursos Naturales, podrá delegar sus funciones a los demás servidores públicos, **artículo 38, primer párrafo**, que establece que la Secretaría para el ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas contará con las Delegaciones Federales en las entidades federativas en la circunscripción territorial que a cada una de ellas corresponde; **artículo 39, tercer párrafo**, que establece que el delegado federal y el coordinador regional tendrán respecto a la unidad administrativa a su cargo, las facultades que se señalan en el **artículo 19** del mismo Reglamento el cual en su **fracción XXIII**, establece que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación; **artículo 40** que establece que las Delegaciones Federales tendrán las atribuciones dentro de su circunscripción territorial... **fracción IX inciso c** que establece que las Delegaciones Federales podrán otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría en las siguientes materias... manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular, **artículo 84**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia del Titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 01250** de fecha **28 de noviembre de 2018**.

Por todo lo antes expuesto, con sustento en las disposiciones y ordenamientos invocados y dada su aplicación en este caso y para este proyecto, esta Unidad Administrativa en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el proyecto, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento **no es ambientalmente viable**; por lo tanto,

RESUELVE

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **35, fracción III** de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** y **45, fracción III** de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, **NEGAR LA AUTORIZACIÓN** del proyecto denominado **"Cambio de Uso de Suelo para una Torre de Departamentos denominada María Tulum, en el Municipio de Tulum, Quintana Roo"**, con pretendida ubicación en la Manzana 026, Lote 004, Municipio de Tulum, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. Mauricio Ricaud Abimerhi**, en su carácter de representante legal de **Inmobiliare del Sureste, S.A. de**



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1910/19 **04491**

C.V. de conformidad con lo señalado en el **CONSIDERANDO XII** de la presente resolución, en relación con el **CONSIDERANDO VII incisos B y C**.

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

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

CUARTO. - Se hace del conocimiento a la **promovente**, que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **LGEEPA**, su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**; y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación ante esta Delegación Federal, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la **LGEEPA** y 3, fracción XV de la **Ley Federal del Procedimiento Administrativo**.

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

SEXTO. - Notificar el presente oficio al **C. Mauricio Ricaud Abimerhi**, en su carácter de representante legal de **Inmobiliare del Sureste, 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** y/o a los **CC. José Santiago Manzanilla Castro, Renee Alberto Tzel Padilla, Lenika Ocaña Reyes, Julio Cesar Cantón Ávila, Karimme Cristina Román Villalobos y Luis Carlos Rodríguez Chávez** quienes fueron debidamente autorizados en los términos del artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE.

*"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en suplencia, por ausencia del Titular de la Delegación Federal de la SEMARNAT en el Estado de Quintana Roo, previa designación, firma el presente el Subsecretario de Medio Ambiente y Recursos Naturales de la Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, en el lugar y fecha que se indica."**

BIOL. ARACELI GÓMEZ HERRERA.

*Oficio 01250 de fecha 28 de noviembre de 2019.

C.Cep: **LIC. CARLOS JOAQUIN GONZÁLEZ** - Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo. - Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/num., Colonia Centro, C.P.77000, Chetumal, Quintana Roo, despachodelejecutivo@qroo.gob.mx.

LIC. CRISTINA MARTÍN ARRIETA.- Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones de la SEMARNAT.- info@tramitacion.semarnat.gob.mx
DR ARTURO FLORES MARTÍNEZ.- Encargado del Despacho de la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial. arturo.flores@semarnat.gob.mx

LIC. RAÚL ALBORNOZ QUINTAL - Encargado del despacho, Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo. raul.albornoz@procuraduria.fed.mex

ARCHIVO

NÚMERO DE BITACORA: 23/MP-0033/12/18

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2018TD177

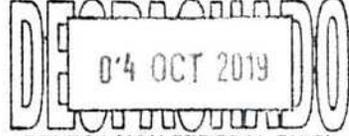
*En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre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

AGH/JRAE/SMKS

DELEGACIÓN FEDERAL
EN QUINTANA ROO



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES



DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y RECURSOS NATURALES