



- 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-0076/11/18**.
- III. **Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el número de teléfono celular 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.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2019

ANNO DEL CULTIVO DEL RIN
EMILIANO ZAPATA

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

Cancun, Quintana Roo

24 OCT. 2019

PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE
PROTECCIÓN AL AMBIENTE

22 NOV 2019

RECIBIDO
OFICIALIA

C. SANTIAGO RIVERA ROBLES MARTINEZ
APODERADO LEGAL DE LA EMPRESA

DESARROLLO TURÍSTICO SANTIAGO, S.A. DE C.V.

CALLE ZAZIL HA, N° 118, COLONIA CENTRO, C.P. 77400,

MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO.

CORREO: santiago@nabalam.com

TEL. [REDACTED]

Recibí Original
19/Nov/2019

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

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

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

Que en cumplimiento a las disposiciones de los artículos 28 y 30 de la **LGEEPA**, antes invocados, el **C. SANTIAGO RIVERA ROBLES MARTÍNEZ** en su carácter de Apoderado Legal de la empresa "**DESARROLLO TURÍSTICO SANTIAGO, 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 "**HOTEL ZAZIL HA, EN ISLA MUJERES**", con pretendida ubicación en la calle Zazil Ha, Número 118, Colonia Centro, C.P. 77400, Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.

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

Así mismo y toda vez que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A**-Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental, en su **Modalidad Particular**. No incluye actividad altamente riesgosa, como el que nos ocupa, ya que éste se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el **Municipio de Isla Mujeres**; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 38 primer párrafo del



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 **04751**

Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de enero de 2003, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende: [...] fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de [...], Quintana Roo, [...]; Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; el artículo 39 del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, que señala que al frente de cada Delegación Federal estará un Delegado que será nombrado por el Secretario; el artículo 19 del mismo Reglamento, el cual en su fracción XXIII, establece que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación, encomienda o les correspondan por suplencia. En el mismo sentido, el artículo 40, fracción IX, inciso c), del Reglamento en comento que establece entre otras, las atribuciones de las Delegaciones Federales para evaluar y resolver los informes preventivos y las manifestaciones de impacto ambiental en su modalidad particular; artículo 84, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia del Titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio delegatorio número 01250 de fecha 28 de noviembre de 2018.

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P** del proyecto denominado "**HOTEL ZAZIL HA, EN ISLA MUJERES**", (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación en la Calle Zazil Ha, Número 118, Colonia Centro, C.P. 77400, Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, promovido por el **C. SANTIAGO RIVERA ROBLES MARTÍNEZ** en su carácter de Apoderado Legal de la empresa "**DESARROLLO TURÍSTICO SANTIAGO, S.A. DE C.V.**" (en lo sucesivo **promovente**), y

RESULTANDO:

- I. Que el 09 de noviembre de 2018 se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 29 de octubre del mismo año, mediante el cual el **C. SANTIAGO RIVERA ROBLES MARTÍNEZ** en su carácter de apoderado legal de la empresa "**DESARROLLO TURÍSTICO SANTIAGO, S.A. DE C.V.**" con pretendida ubicación en la calle Zazil Ha, Número 118, Colonia Centro, código postal 77400, Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo para ser sometida al Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, asignándole la clave **23QR2018TD161**.
- II. Que el 15 de noviembre del 2018, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente**, que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en Materia de Impacto Ambiental, en su Gaceta Ecológica y, en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento de la **LGEEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la **SEMARNAT** publicó a través de la separata número **DGIRA/062/18**, 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 **08 al 14 de noviembre de 2018**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó la **promovente**, para que esta Unidad Administrativa, en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 40 fracción IX, inciso c del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, diera inicio al **Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (PEIA)** del **proyecto**.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

- III. Que el 21 de noviembre del 2018, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 16 de noviembre del mismo año; mediante el cual la **promovente**, remitió el extracto del proyecto publicado en el periódico "**DIARIO DE QUINTANA ROO**" de fecha 16 noviembre de 2018, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEEPA**.
- IV. Que el 27 de noviembre del 2018, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 de la **LGEEPA**, esta Unidad Administrativa integró el expediente del **proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en Av. Insurgentes núm. 445, Colonia Magisterial, C.P 77039 de la ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco, y en Boulevard Kukulcán kilómetro 4.8, Zona Hotelera de la ciudad de Cancún, C.P 77500, Municipio de Benito Juárez, ambos en el Estado de Quintana Roo.
- V. Que el 21 de diciembre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2702/18**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 33 de la **LGEEPA** y 25 del **REIA**, notificó a la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo**, el ingreso del **proyecto** sometido al **PEIA** para que manifestara lo que a su derecho conviniera, para lo cual se otorgó un plazo de **quince días** de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VI. Que el 21 de diciembre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2703/18**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 33 de la **LGEEPA** y 25 del **Reglamento** de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, se notificó al **Gobierno Municipal de Isla Mujeres** del Estado de Quintana Roo, el ingreso del **proyecto** sometido al **PEIA** para que manifestara lo que a su derecho conviniera, para lo cual se le otorgó un plazo de **quince días** de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VII. Que 23 de octubre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2705/18**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en el artículo 35 de la **LGEEPA**, solicitó a la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial**, emitiera su opinión respecto a la congruencia del **proyecto** con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe**, publicado en el Diario oficial de la Federación el 24 de Noviembre de 2012, el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 08 de abril de 2008 y demás instrumentos de política ambiental aplicables, otorgándole un plazo de **quince días**, contados a partir del día siguiente a la fecha de recepción del mismo, lo anterior con base en lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- VIII. Que el 21 de diciembre de 2018, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2704/18**; 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 **LGEEPA**.
- IX. Que el 07 de febrero de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0251/19** mediante el cual solicitó al **promovente**, con base en lo establecido en los artículos 35-BIS de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, información adicional de la **MIA-P** del **proyecto**, suspendiéndose el plazo para la evaluación del mismo hasta que esta Unidad Administrativa contara con dicha información, de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35-BIS de la **LGEEPA**. Notificado el 18 de enero de 2019.



- X. Que el 19 de febrero de 2019, ingresó en esta Unidad Administrativa el oficio número PFFA/29.5/8C.17.4/0394/19 de fecha 14 de febrero de 2019, mediante el cual la **Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** en el Estado de Quintana Roo, emitió su opinión técnica en relación al proyecto.
- XI. Que el 06 de marzo de 2019, ingresó en esta Unidad Administrativa el oficio número SEMA/DS/0636/2019 de fecha 22 de febrero de 2019, mediante el cual la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente** en el Estado de Quintana Roo, emitió su opinión técnica respecto al proyecto.
- XII. Que el 02 de mayo de 2019, ingresó en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 22 de abril del mismo año, a través del cual el **C. SANTIAGO RIVERA ROBLES MARTÍNEZ** en carácter de Apoderado Legal de la empresa "**DESARROLLO TURÍSTICO SANTIAGO, S.A DE C.V.**" presentó la información adicional solicitada por esta Unidad Administrativa, conforme a lo señalado en el **Resultando anterior** del presente oficio.
- XIII. Que el 09 de mayo de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/0956/19**, a través del cual, con fundamento en lo establecido en el artículo 35 BIS de la LGEEPA y 46 fracción II del REIA, determinó ampliar el plazo del procedimiento de evaluación del proyecto.
- XIV. Que el 24 de julio de 2019, ingresó en esta Unidad Administrativa el oficio número **DGPAIRS/257/2019** de fecha 15 del mismo mes y año, mediante el cual la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial**, emitió su opinión técnica respecto al **proyecto**.
- XV. Que a la fecha de la emisión del presente oficio ha vencido el plazo establecido para que el **Gobierno Municipal de Isla Mujeres** emitiera su opinión y comentario, por lo que se entiende que dichas instancias no presentan objeción en relación al **proyecto** que nos ocupa.

CONSIDERANDO:

1. GENERALES

- I. Que esta Unidad Administrativa es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 5, fracción VII y X, 28, primer párrafo y fracciones VII y IX, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción II y último de la **LGEEPA**; 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 incisos O) y Q); 12, 37, 38, 44 y 45, primer párrafo y fracción II del **REIA**; 14, 26 y 32-bis, fracciones I, III y XI, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; 38 primer párrafo, 39, y 40 fracción IX inciso C) del **Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012.

Esta Delegación Federal, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres**, publicado en el Periódico Oficial del estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008, el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2030**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 05 de octubre del 2010.

Conforme a lo anterior, esta Delegación Federal evaluó el **proyecto** presentado por la **promovente** bajo la consideración de que el mismo, debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4, párrafo cuarto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los



Handwritten signature or mark



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente; y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto en los artículos, 4, 5, fracción II, 28 primer párrafo fracción VII y IX; 35 de la **LGEPA**.

2. PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO.

- II. Que una vez integrado el expediente de la **MIA-P** del **proyecto**, fue puesto a disposición del público conforme a lo indicado en el **RESULTANDO IV** del presente resolutivo, con el fin de garantizar el derecho de la participación social dentro del Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, conforme a lo establecido en los Artículos 34 de la **LGEPA** y 40 y 41 de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** y al momento de elaborar la presente resolución, esta Delegación Federal no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

- III. De acuerdo con la información presentada por el promovente en la **MIA-P e Información Adicional**, se tiene que el **proyecto**, consiste en lo siguiente:

"Consiste en el desarrollo de las obras de preparación del sitio, construcción y operación de un Hotel de 32 suites (De acuerdo con la convertibilidad establecida representan 45 cuartos) el cual pretende localizarse en la porción Norte de Isla Mujeres, Quintana Roo, por lo que se observa que es un proyecto de naturaleza turística e inmobiliaria."

Previo a la construcción del proyecto, se prevé el desmantelamiento de obras existentes.

"Las instalaciones existentes que se prevén su desmantelamiento y retiro constan de un hotel, de acuerdo con la siguiente descripción:

1.- Modulo lobby y administración, desarrollado en dos niveles Planta baja: Lobby área administrativa, escaleras.

Planta alta: área administrativa.

El lobby con estructura de madera y techo de zacate, el área administrativa estructura sólida de concretos muros de block y techo de zacate.

2.-Modulo habitaciones 1: Planta baja con 6 habitaciones, y planta alta con 6 habitaciones.

Muros de block techos de vigueta y bovedilla.

3.- Modulo habitaciones 2: planta baja con 4 habitaciones. Cada habitación con baño y closet terraza; dos de ellas cuentan con Jacuzzi.

Planta alta con 3 habitaciones: 2 habitaciones con recamara closet y baño, y 1 con sala, comedor, baño, terraza con jacuzzi

4.- Modulo Restaurante: Comedor de empleados, cocina, almacén, baños.

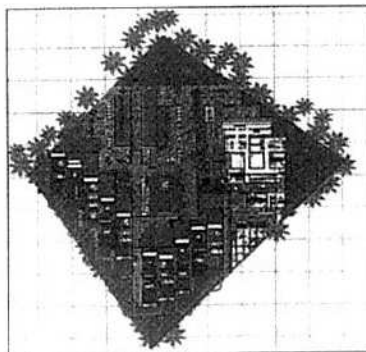
Planta alta: planta baja área de mesas, estación de meseros, cocina, baño y escalera.

Adicionalmente se cuenta con restaurante, Casa Gerente, lavandería y cuarto de máquinas y servicios

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, una vez desmantelada las instalaciones, se tiene que el proyecto pretende la construcción y operación de 32 suites, entre master suites¹ y suites estándar², los cuales representan en equivalencia un total de 45 cuartos. Asimismo, el proyecto prevé establecimiento de amenidades para servicio y esparcimiento de los huéspedes, tales como un Club de Playa, Zona de Albercas, Restaurante cubierto y descubierto, Cocinas, Bar de Alberca, Bar de la Playa, Terrazas, Lobby, Oficinas, Zona de Empleados, Servicios y Accesos.

¹ Master Suite: Habitación principal de hotel conformada generalmente de una cama, un baño, cocineta, patio, terraza, vestidor.

² Suite Estandar: Conjunto de dos o más habitaciones con sus respectivos cuartos de baño, y al menos un salón común.



En las áreas exteriores, se contará con espacios con vegetación y jardines, los cuales estarán conformados principalmente por vegetación nativa.

Se plantean dos accesos principales peatonales desde la calle Zazil Ha, uno al conjunto y otro al Club de Playa por medio de escaleras y rampas.

La alberca se plantea sobre una plataforma artificial de terreno contenido con pisos permeables que se adecua mediante terrazas con jardines y espejos de agua a las construcciones, es decir, se plantean zonas de amortiguamiento ajardinadas en todos los casos alrededor de la construcción.

Nivel	Planta Baja	Primer Nivel	Segundo Nivel	Tercer Nivel	RG	Total
Lobby	257.72	-	-	-	-	257.72
Restaurante con cocina	654.21	-	-	-	-	654.21
Club de playa	83.05	-	-	-	-	83.05
Sanitarios alberca	8.39	-	-	-	-	8.39
Unidades de alojamiento	661.14	1,186.95	1,186.95	1,186.95	-	4,221.99
Balcones	111.65	226.99	226.99	226.99	-	792.62
Andadores	91.79	145.95	145.95	145.95	-	529.64
Circulaciones verticales	76.96	76.96	76.96	76.96	-	307.84
Área de Roof Garden	-	-	-	-	475.34	475.34
Total de construcción	1,944.92	1,636.85	1,636.85	1,636.85	475.34	7,330.81

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

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

"La delimitación del Sistema Ambiental de 3.94 hectáreas definido para el presente análisis ambiental involucra las Unidades de Paisaje que se muestra:

UNIDAD DE PAISAJE	SUPERFICIE (HA)
MAR CARIBE	1.32
PLAYA ARENOSA/ROCOSA	0.48
REMANENTES DE MATORRAL COSTERO	1.19
INFRAESTRUCTURA TURÍSTICA	0.83
VIALIDADES	0.12
TOTAL DEL SISTEMA AMBIENTAL	3.94

Hidrología superficial. La alta permeabilidad de la región ocasiona una infiltración del agua de lluvia. Para la zona de estudio la Carta Hidrológica de Aguas Superficiales de 1986 de la Secretaría de Programación y Presupuesto, así



[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

como el INEGI (2002), reportan un coeficiente de escurrimiento superficial de 0 a 5% en la zona de estudio. Estas características kársticas y la permeabilidad existente dan lugar a que no existan cursos superficiales de agua.

Hidrología subterránea. Por las características geológicas e hidrológicas que se han mencionado de la Península y en consecuencia en la región del estudio, se tiene una gran permeabilidad en la zona; en su superficie caliza se presenta la percolación de las aguas de lluvia y la presencia de una zona de saturación con mayor o menor velocidad de circulación, ocasiona que las aguas desagüen en el mar, en niveles de surgencia inferior a la baja marea, formándose manantiales de tipo hipomarino. Por lo que el agua con la que se abastece toda la península es subterránea, ya que es la única fuente permanente de agua.

Edafología. Los suelos que se encuentran en la zona de acuerdo a la clasificación de Thorp y Smith (1949) pertenecen al grupo de suelo Azonal que están representados en el cordón litoral por los litosoles y regosoles; estos suelos carecen de una configuración bien desarrollada a causa de su juventud extrema o inmadurez o a condiciones del material originario, (Aguilera, 1989; Fitz Patrick, 1984 y Ortiz Villanueva, 1980). Son considerados poco evolucionados, muy delgados y del tipo arenoso pedregoso, son de poca profundidad, no presentan ni adherencia ni plasticidad por lo que se considera que el drenaje es libre, la materia orgánica es escasa y los carbonatos disminuyen con la distancia al mar, (SPP, 1972).

El suelo del predio no puede considerarse original en lo referente a sus condiciones naturales, ya que previamente referente se realizaron acciones de deposición de material derivado de actividades constructivas, alteraron las condiciones originales de este terreno. Estas actividades fueron realizadas previo a la entrada en vigor de la ley ambiental y su reglamento en materia de impacto ambiental, de conformidad con lo anexos presentados. Sobre este material y residuos han ido sembrado herbáceas, rastreras, ornamentales y jardineras principalmente en las áreas verdes.

Clima. De acuerdo con la clasificación de climas modificada de Köppen por E. García (1987), el tipo de clima es Aw0(x'), es decir es un clima cálido subhúmedo, con lluvias en verano.

Frecuencia de huracanes. La Península de Yucatán, se ha considerado por su ubicación como un escudo para el resto del país frente a los huracanes del Caribe. De mayo a noviembre es cuando se generan los huracanes en dos matrices: una en el Caribe y la otra frente a las Antillas Menores. En consecuencia la costa de Quintana Roo se encuentra en la trayectoria de los huracanes que se forman en el Atlántico e ingresan al Caribe. La temporada de huracanes comprende los meses de junio a noviembre, de los cuales agosto y septiembre son los meses de más alta incidencia.

Ejemplo de estos huracanes de gran magnitud que han impactado la península de Yucatán son: Janet (septiembre de 1955), Gilberto (septiembre de 1988), Opal (septiembre de 1995), Roxane (octubre de 1995), Mitch (octubre de 1998) e Isidoro (septiembre 2002) que causó graves destrozos en Centroamérica y afectó con inundaciones a los estados de Campeche y Yucatán en México. En los últimos años, los huracanes que han afectado las costas de Quintana Roo por su cercanía a la Península fueron Iván (Agosto 2004), el cual provocó la erosión de las playas, Emily (julio 2005) de categoría tres, el cual causó serias afectaciones en las costas de la Riviera Maya y en particular entre la zona de Puerto Aventuras y Akumal, la tormenta Stan y por último Wilma (Octubre 2005) huracán de categoría IV el cual ocasionó graves estragos en toda la costa del Estado en especial en los municipios de Benito Juárez, Isla Mujeres, Solidaridad y Lázaro Cárdenas, ya que a pesar de no tener tanta velocidad como el Gilberto, permaneció cerca de 60 horas estacionado en el Municipio de Benito Juárez y en Isla Mujeres ocasionando graves daños e inundaciones. En el año 2006 no se presentó ningún fenómeno meteorológico de gran magnitud y para el 2007 el Huracán Dean afectó el sur del Estado causando grandes daños desde Mahahual hasta Felipe Carrillo Puerto, y hacia el Norte solo se presentaron vientos y lluvias sin causar daños.

Flora en el predio

En la siguiente Tabla se muestran las especies identificadas al interior del predio y su estatus 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.

No	Especie Nombre científico	Nombre local	Estatus según la NOM
1	Hymenocallis litoralis	Lirio de mar	N.A.
2	Cocos nucifera	Palma de coco	



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2019

AÑO DEL CASTROLLO DEL REY
EMILIANO ZAPATA

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

3	<i>Terminalia catappa</i>	almendro	
4	<i>Coccoloba uvifera</i>	Uva de mar	N.A.
5	<i>Suariana maritima</i>	Pantsil	N.A.
6	<i>Roystonea regia</i>	Palma real	N.A.
7	<i>Sesuvium portulacastrum</i>	Verdolaga de playa	N.A.
8	<i>Tournefortia gnaphalodes</i>	Salvia marina	N.A.
9	<i>Ambrosia hispida</i>	Ambrosia	N.A.
10	<i>Poaceae sp.</i>	Pasto común.	N.A.

Dentro del predio de estudio **no se identificaron especies listadas dentro de la Norma Oficial Mexicana NOM-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.

El lote del proyecto se puede considerar impactado en cuanto a su flora; el predio está conformado por especies consideradas como ornamentales y algunas leguminosas, exóticas como el almendro (*Terminalia catappa*) y algunas introducidas como palma de coco (*Cocos nucifera*).

Fauna

La fauna existente en el predio se considera que emigró en parte hacia otras zonas, ya que la vegetación del sitio se encuentra afectada por diversos factores naturales y antropogénicos. Además que en la zona se tienen varias construcciones a lo largo de la colindancia con la costa.

Se observaron dos especies de aves la golondrina *Chaetura gaumeri*, y el ceniztonle *Mimus gilvus*; una sola especie de reptil observada en el predio y en la zona de influencia, la lagartija *Anolis rodriguezi* y varios lepidópteros en uno de los terrenos baldíos en donde se tenía plantas de ciricote (*Cordia sebestana*) en floración, éstos fueron los más abundantes, ya que de los vertebrados solo se observaron de dos a tres individuos de ellos.

Las especies encontradas corresponden en su mayoría al grupo de los generalistas, es decir, los vertebrados que se registran son especies de gran plasticidad y adaptabilidad que han podido sobrevivir a los cambios y alteraciones de su ambiente natural, debido principalmente al continuo crecimiento urbano y a las construcciones adaptándose a nuevos microhábitats creados por el hombre. Estas mismas condiciones dan lugar a que la diversidad y número tanto de individuos como de especies sean bajos."

5. INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

- V. 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 Calle Zazil Ha, Número 118, Colonia Centro, C.P. 77400, Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo y conforme a la información proporcionada en la MIA-P e **Información Adicional**, éste se encuentra regulado por los siguientes instrumentos normativos:

INSTRUMENTO NORMATIVO	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACIÓN
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.	Diario Oficial de la Federación	24 noviembre 2012
B) Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	09 de abril de 2008
C) Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Zona Insular de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2030	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	05 de octubre de 2010



[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

- VI. Que de conformidad con lo establecido en el **artículo 35**, segundo párrafo de la **LGEEPA**, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el **artículo 28** de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, los programas de desarrollo urbano, así como las declaratorias de Áreas Naturales Protegidas, durante el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, esta 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. PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO MARINO Y REGIONAL DEL GOLFO DE MÉXICO Y MAR CARIBE

Conforme al Acuerdo por el que se expide la parte marina del **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino del Golfo de México y Mar Caribe (POEMyRGMMyMC)** y se da a conocer la parte regional del propio programa publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, el proyecto se encuentra dentro la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 137, la cual es de tipo Regional denominada "Isla Mujeres", de acuerdo con la siguiente imagen:

Unidad de Gestión Ambiental # 137

Tipo de UGA	Regional	Mapa
Nombre:	Isla Mujeres	
Municipio:	Isla Mujeres	
Estado:	Quintana Roo	
Población:	11,147 Habitantes	
Superficie:	498.428 Ha.	
Subregión:	Aplicar criterios de Zona Costera Inmediata Mar Caribe	
Islas:	Presentes: Aplicar criterios para Islas IS-01 al IS-11 (Ver Anexo).	
Puerto Turístico	Presente	
Puerto Comercial		
Puerto Pesquero	Presente	
Nota:		

De conformidad con lo anterior, se tiene que el Acuerdo por el que se expide la parte marina del programa de ordenamiento, sólo da a conocer la parte regional de dicho Programa, siendo el Gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del área regional, quien expida mediante sus órganos de difusión oficial, la parte regional del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe. En virtud de lo cual, no se presenta el análisis de la UGA 137 aplicable al proyecto, al corresponder a una Unidad de Gestión Ambiental tipo Regional.

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 **04751**

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

Esta Unidad Administrativa procedió a realizar la sobreposición de las coordenadas del **proyecto** presentadas en la **MIA-P** en el modelo cartográfico del **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 09 de Abril de 2008; advirtiéndose que el sitio del **proyecto** se ubica dentro de la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 7** cuyas características, se citan en la siguiente tabla:

Unidad de Gestión Ambiental 7. Isla Mujeres

UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL	POLÍTICA	RECURSOS Y PROCESOS PRIORITARIOS	USOS PREDOMINANTES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS INCOMPATIBLES
7 Isla Mujeres	Aprovechamiento Sustentable	Paisaje y playas Suelo y agua, Áreas verdes.	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la zona insular de Isla Mujeres	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la zona insular de Isla Mujeres	Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la zona insular de Isla Mujeres	Aquellos que se contrapongan a los usos establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la zona insular de Isla Mujeres o bien los que causen deterioro a los recursos y procesos prioritarios.

CRITERIOS GENERALES

Que de acuerdo con las características, dimensiones y alcances del proyecto, esta Unidad Administrativa advierte que no se verterán hidrocarburos y productos químicos no biodegradables al suelo, cuerpos de agua o el mar (CG-03), no se prevé el uso de agroquímicos (CG-05), no se prevé la construcción de fosas sépticas (CG-07), el proyecto no implica la construcción de obras e infraestructura para drenaje pluvial (CG-08), no se prevé el uso de agroquímicos (CG-22), no se prevé la construcción de nuevos caminos (CG-23), en la isla no se advierten UGA's con política de Preservación o Protección (CG-26 y CG-27), no se prevé el traspaso o transferencia de superficies de aprovechamiento de una UGA a otra (CG-30), los usos condicionados son los que determine el programa de desarrollo urbano correspondiente (CG-33), en el predio no se desarrollan vestigios arqueológicos (CG-34), no se requiere de campamentos de construcción (CG-35), no existen contraposición en superficies de aprovechamiento (CG-36, CG-37), no se desarrollan ecosistemas de manglar (CG-38), no se prevé el establecimiento de asentamientos humanos o de nuevos centros de población (CG-39, CG-40), por lo que a continuación se presenta el análisis con los criterios generales vinculantes al proyecto:

Clave	Criterios Generales	Vinculación del Promoviente
CG-01	Para la recarga de los acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas o morales quedan obligadas a proporcionar un porcentaje del terreno a construir, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre será permeable, con los siguientes porcentajes: a) En predios con área menor a 100 metros cuadrados se destinará como mínimo 10 % de la superficie total del predio, b) En predios de 101 hasta 500 metros cuadrados, se	<i>El proyecto cuenta con una superficie de 4,517.96 m², por lo que le aplica el inciso d, es decir proporcionar hasta el 40% de la superficie del predio, la cual será siempre permeable. De acuerdo con los planos que se presentan, se tiene que el proyecto deja una superficie del 49.9 %, lo cual resulta mayor a la cantidad requerida y fijada por el criterio, por lo que se cumple con lo establecido.</i>



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

Clave	Criterios Generales	Vinculación del Promoviente																						
	destinará como mínimo 20 % de la superficie total del predio, c) En los lotes de 501 a 3,000 metros cuadrados, se destinará como mínimo 30 % de la superficie total del predio, y d) En los lotes de 3,001 metros cuadrados en adelante se destinará como mínimo 40% de la superficie total del predio.	<table><tr><th>AREAS PERMEABLES Y NO PERMEABLES</th><th>M2</th><th>%</th><th></th></tr><tr><td>PERMEABLE CON VEGETACION</td><td>1,420.94</td><td>31.5%</td><td rowspan="2">49.9%</td></tr><tr><td>PERMEABLE</td><td>833.52</td><td>18.4%</td></tr><tr><td>NO PERMEABLE</td><td>318.58</td><td>7.1%</td><td rowspan="2">50%</td></tr><tr><td>CONSTRUIDO-TECHADO</td><td>1,944.92</td><td>43.0%</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>4,517.96</td><td>100%</td><td></td></tr></table> De acuerdo con lo anterior, se cumple con los requerimientos del criterio.	AREAS PERMEABLES Y NO PERMEABLES	M2	%		PERMEABLE CON VEGETACION	1,420.94	31.5%	49.9%	PERMEABLE	833.52	18.4%	NO PERMEABLE	318.58	7.1%	50%	CONSTRUIDO-TECHADO	1,944.92	43.0%	TOTAL	4,517.96	100%	
AREAS PERMEABLES Y NO PERMEABLES	M2	%																						
PERMEABLE CON VEGETACION	1,420.94	31.5%	49.9%																					
PERMEABLE	833.52	18.4%																						
NO PERMEABLE	318.58	7.1%	50%																					
CONSTRUIDO-TECHADO	1,944.92	43.0%																						
TOTAL	4,517.96	100%																						

ANÁLISIS: De conformidad con la Información Adicional, el proyecto cuenta con una superficie de 4,517.96 m², en virtud de lo cual le resulta aplicable el inciso d) del criterio, debiendo mantener como mínimo el 40% de su predio como áreas verdes. De acuerdo con lo manifestado por el **promoviente** en la Información Adicional, señaló un área permeable consistente en áreas verdes en 1,420.94 m² y obras con suelo permeable en 833.52 m², consistentes en "estacionamientos permeables, senderos y plataformas permeables", por lo que en total corresponde a 2,254.46 (49.9%), en virtud de esto, se cumple el criterio citado, toda vez que se deja una superficie permeable de 49.9 %, siendo que se requiere el mínimo de 40%.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
CG-02	Se debe favorecer la captación del agua de lluvia como fuente alterna para el consumo humano y actividades domésticas.	El proyecto contará con canaletas en las azoteas que permitirán la captación del agua de lluvia, por lo que se atiende la recomendación.

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

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
CG-04	Se promoverá la reutilización de las aguas residuales previo cumplimiento de las disposiciones legales vigente en materia de calidad de aguas.	El proyecto contará con la conexión a la red del sistema sanitario concesionado en la Isla.
CG-06	Las aguas residuales (negras, azules, grises, jabonosas), no deben canalizarse a pozos de absorción de agua pluvial. Deberá disponerse a través del sistema de drenaje municipal o bien a través de algún sistema de tratamiento de aguas residuales cumplimiento en todo momento con la normatividad aplicable.	No aplica. Las aguas residuales se canalizarán a la red existente.
CG-09	En todas las obras y/o actividades se debe separar la canalización del drenaje pluvial del drenaje sanitario.	El proyecto manejará de manera separada los caudales referidos. Se atiende y cumple.

ANÁLISIS: De conformidad con la información presentada en la **MIA-P**, se tiene a bien puntualizar lo siguiente:

- El promoviente manifestó que las aguas residuales se canalizarán al sistema de drenaje municipal, por lo que no se prevé su reutilización.



- El drenaje pluvial y sanitario estará separado, dado que las aguas pluviales se canalizarán hacia las áreas verdes, mientras que las aguas residuales se canalizarán hacia el sistema de drenaje municipal.

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

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
CG-10	Los usos autorizados deben incluir acciones para el ahorro del recurso agua, así como medidas de prevención de contaminación del manto freático	Corresponde a las autoridades fijar las acciones en las autorizaciones respectivas.

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

- Contar con la conexión que brinda la concesionaria en la Isla, para prevenir la contaminación del suelo y acuíferos por aguas residuales.
- Prohibir cambios de aceite y/o mantenimiento a vehículos dentro del predio.
- Establecer medidas preventivas como áreas de "no-contacto" (tipo tarquina) con el suelo directo, en espacios en los que puedan ocurrir derrames accidentales.
- Queda prohibido introducir objetos extraños, así como depositar cualquier tipo de residuo en los cuerpos de agua (subterránea o marina), que colinden al área del proyecto o se encuentre cercano a este.

Dado lo anterior, se tiene que el proyecto no contraviene lo establecido en el presente criterio.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
CG-11	Durante todas las etapas de las actividades autorizadas, se deberán contar con un programa integral del manejo de desechos sólidos y líquidos (minimización, separación, recolección y disposición final), que incluya medidas preventivas para el manejo y disposición adecuados de grasas, aceites e hidrocarburos. Dicho programa deberá ser previamente aprobado por la autoridad competente.	Se cuenta con el Programa de Integral de Manejo de Desechos Sólidos y Líquidos, por lo que se cumple con el criterio. SE ANEXA

ANÁLISIS: De conformidad con la información presentada en la **MIA-P** e Información Adicional, se advierte que la promovente presentó el Programa integral del manejo de residuos sólidos y líquidos que establece el criterio CG-11, por lo que se ajusta a lo señalado en dicho criterio.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
CG-13	En el desarrollo de los usos de suelo y actividades permitidas, deberán plantearse como primera opción de aprovechamiento aquellos sitios que ya están abandonados por ejemplo potreros, bancos de materiales para la construcción, así como las áreas desmontadas o con vegetación secundaria u otras afectadas, salvo disposición legal en contrario.	El proyecto en su conjunto se plantea en los sitios que cuentan con afectaciones previas, por lo que se atiende lo indicado por el criterio.

ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada en la **MIA-P**, se tiene que en el sitio del proyecto se realizará una demolición de las obras existentes, para posteriormente llevar a cabo la construcción del hotel, por lo que se advierte que el proyecto se realizará en un predio con áreas desmontadas y áreas afectadas.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

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

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
CG-15	De acuerdo a lo estipulado en el Art. 28 de la LGEEPA y en su reglamento en Materia de Impacto Ambiental, se deben realizar los estudios ambientales a juicio de la autoridad evaluadora, se necesitan para identificar y valorar los impactos potenciales de las obras y actividades sobre los recursos naturales prioritarios y/o las poblaciones o comunidades de flora y fauna, a fin de determinar las medidas de prevención, mitigación y/o compensación y en consecuencia dictaminar su viabilidad, poniendo especial énfasis en las etapas de operación y mantenimiento.	Se presenta a juicio de la autoridad evaluadora la correspondiente Manifestación de Impacto

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

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
CG-17	En la superficie del predio autorizada para su aprovechamiento, en forma previa al desmonte y/o la nivelación del terreno, debe realizarse un programa de rescate selectivo de flora y recolecta de material de propagación, a fin de aprovechar el material vegetal que sea susceptible para obras de reforestación y/o jardinería.	Se realizarán las actividades de rescate, sin embargo, los ejemplares predominantes en la vegetación corresponden a individuos ornamentales y de jardinería, en virtud de las obras previas existentes.

ANÁLISIS: Que de acuerdo a lo manifestado en la MIA-P, la promovente, previo a las acciones de desmantelamiento y desmonte realizará el rescate de flora, cuyos ejemplares serán dispuestos en un vivero provisional. Dado lo anterior, se advierte que la promovente se ajusta a lo dispuesto en el criterio.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
CG-18	Las actividades recreativas que se desarrollen en zonas de anidación y reproducción de la fauna silvestre con estatus de protección señalada en la normatividad federal aplicable, requieren de un programa cuyo objetivo sea el de preservar estos sitios.	El predio del proyecto no corresponde a una zona de anidación o reproducción de fauna silvestre, toda vez que corresponde a un predio con un hotel existente y en operación. no aplica
CG-29	Del mes de mayo al mes de septiembre, los propietarios de predios colindantes con playas arenosas y los concesionarios de la zona federal marítimo terrestre en playas arenosas, a fin de proteger las poblaciones de tortugas marinas deberán: a. Asesorarse y coordinarse con la autoridad competente para la protección de los sitios de anidación de la tortuga marina. b. Evitar la iluminación directa al mar y zona de playa. La iluminación deberá ser color ámbar, de baja intensidad y estar cubierta por difusor. c. La limpieza de playas únicamente podrá realizarse en forma de manual utilizando rastrillos con penetración máxima de 5	Se atiende lo indicado por el criterio, por lo que de mayo a septiembre se aplicarán las siguientes medidas: a) Se contará con asesoría y coordinación con la autoridad competente para la protección en los sitios de anidación de la tortuga marina. b) Se evitará la iluminación directa al mar y zona de playa. La iluminación será color ámbar de baja intensidad y cubierta por un difusor. c) La limpieza de playas será siempre de forma manual utilizando rastrillos con penetración máxima de 5 centímetros de profundidad en la zona de anidación. d) Se retirará del área de la playa de las 18:00 horas del día siguiente, todos los bienes móviles



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

Clave	Criterios	Vinculación del Promovente
	centímetros de profundidad en la zona de anidación. d. Retirar del área de playa, las 18:00 a las 6 horas del día siguiente, todos los bienes móviles que puedan constituir un obstáculo para el arribo de la tortuga. e. Abstenerse de encender fogatas en el área de playa.	que puedan constituir un obstáculo para el arribo de la tortuga. e) No se permitirá encender fogatas en el área de la playa. Con lo anterior, se atiende lo establecido por el criterio, toda vez que se aplican medidas específicas relacionadas al cuidado de las tortugas marinas

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

Clave	Criterios	Vinculación del Promovente
CG-19	Previo al desarrollo de cualquier obra o actividad se deberá ejecutar un Programa de rescate y reubicación selectiva de fauna, poniendo especial atención a las especies protegidas y las de lento desplazamiento.	Se realizarán acciones de rescate de fauna previo al desarrollo del proyecto. Sin embargo se advierte que el predio corresponde a un predio con presencia de obras. Es probable que la predominancia de la fauna del sitio corresponda a iguanas y aves.
CG20	Para las actividades proyectadas que impliquen la afectación o alteración de poblaciones incluidas en los listados de la Norma Oficial Mexicana NOM-059- SEMARNAT-201, se debe elaborar y ejecutar un programa de monitoreo de dichas poblaciones a fin de prevenir riesgos de desplazamiento o eliminación de las mismas, así como alteraciones de las condiciones que hacen posible su presencia.	El proyecto, por sus características de ubicación, no implica afectaciones o alteraciones a poblaciones incluidas en la NOM-059. No obstante se desarrollará un Programa de Rescate y Reubicación de Reptiles, en los que se incluye el monitoreo de dichas especies.

ANÁLISIS: Que en relación con los criterios antes citados, el **promovente** presentó anexo a la **MIA-P** el Programa de Rescate y Reubicación de Reptiles, mediante el cual, la promovente señaló que "Si bien no se detectó la presencia de iguana rayada, es posible que en la zona se observen ejemplares, por lo que al momento de realizar los trabajos se procederá a su rescate previo", así mismo manifestó que recorridos a la zona del proyecto con el fin de comprobar la existencia de ejemplares listados en la Norma oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010.

Dado lo anterior, se advierte que la promovente atiende y da cumplimiento a lo indicado por los criterios en comento.

Clave	Criterios	Vinculación del Promovente
CG-21	En el tratamiento de plagas y enfermedades deben manejarse productos que afecten específicamente la plaga o enfermedad que se desea controlar, que sean preferentemente orgánicos o los estrictamente los autorizados por la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST).	En el proyecto se realizará la reforestación de áreas verdes con especies locales y propias del sitio a fin de evitar la aparición de plagas o enfermedades.
CG-22	El uso de agroquímicos y la disposición final de sus envases deberá seguir las indicaciones de la ficha	No aplica. El proyecto no implica el uso de agroquímicos.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

Clave	Criterios	Vinculación del Promovente
	técnica del producto en cuanto a dosis y frecuencia de aplicación, así como lo que establezca la Comisión Intersecretarial para el Control del Proceso y Uso de Plaguicidas, Fertilizantes y Sustancias Tóxicas (CICOPLAFEST).	

ANÁLISIS: Que de acuerdo con la información contenida en la **MIA-P e Información Adicional**, se tiene que en las áreas verdes, se emplearán especies nativas y de la región para mitigar plagas y enfermedades. Respecto al uso de agroquímicos, el promovente señaló que no contempla el uso de estos, por lo que se advierte que no contraviene lo señalado en los criterios CG-21 y CG-22.

Clave	Criterios	Vinculación del Promovente
CG-24	Solo se permite la utilización de materiales vegetales de especies citadas en la NOM-059-SEMARNAT-2001, cuando sean obtenidas a través de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento sustentable de la vida silvestre (UMA's) u otro esquema regulado por la autoridad competente.	Se verificará que los ejemplares de flora a usarse en los esfuerzos de reforestación provengan de sitios autorizados, con las formalidades que exige el criterio.

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

Clave	Criterios	Vinculación del Promovente
CG-25	Toda la información ambiental generada por las actividades autorizadas en sus diferentes etapas, incluyendo las que se realicen dentro de los límites de las Áreas Naturales Protegidas, deberá ser incorporada a la bitácora ambiental, con la frecuencia y organización que establezca el Comité de Seguimiento del POEL.	Toda la información generada será incorporada a la bitácora ambiental, conforme lo soliciten las autoridades competentes. Se cumple con el criterio.

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

Clave	Criterios	Vinculación del Promovente
CG-26	La fauna silvestre capturada y/o rescatada en la superficie de aprovechamiento autorizada podrán ser liberada en las Unidades de Gestión Ambiental con política ambiental de Preservación y Protección, en ecosistemas semejantes a los de su hábitat natural, siempre y cuando no presenten daños severos de salud y no hayan permanecido en cautiverio prolongado. Para lo anterior se deberá contar con la aprobación de la autoridad ambiental competente.	En la presente Manifestación de Impacto Ambiental, se remite el Programa de Rescate y Reubicación de Reptiles en el que se indican las actividades y medidas a realizar en caso de advertir la presencia de iguanas en la zona del proyecto durante el desarrollo de los trabajos constructivos.

ANÁLISIS: De conformidad con la información presentada por la promovente, se tiene que anexó el Programa de Rescate y Reubicación de Reptiles, por lo que se ajusta a lo establecido en el criterio en comento.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
CG-28	Con la finalidad de que la fauna silvestre se desplace libremente, no deben establecerse barreras físicas u obstáculos que impidan el paso entre las áreas naturales de predios colindantes.	<i>En la zona del proyecto no existen áreas naturales en donde se desarrollen especies de fauna silvestre, ya que se localiza en la zona centro de la isla.</i>

ANÁLISIS: Que de acuerdo con la información contenida en la MIA-P así como los planos presentados, se tiene que el proyecto se localiza en la punta norte de la Isla, colindando al Norte y Este con la Zona Federal Marítimo Terrestre y al Oeste con un predio, así mismo se ubica un una zona urbanizada, por lo que no se desarrollan de forma colindante, áreas naturales que presenten una conectividad en la que se pudieran advertir el tránsito de fauna silvestre de predios colindantes, por lo que el proyecto no contraviene lo señalado en el presente criterio.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
CG-31	El uso de material pétreo, sascab, caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera, materiales vegetales y/o arena, deberá provenir de fuentes y/o bancos de material autorizados por la autoridad competente conforme a la legislación vigente en la materia correspondiente.	<i>Todos los materiales que se utilicen en las diferentes etapas del proyecto serán adquiridos en establecimientos autorizados conforme lo establece el criterio.</i>
CG-32	La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse de acuerdo con la normatividad aplicable y en los sitios y condiciones que determine la autoridad responsable.	<i>La disposición de los residuos sólidos se realizará conforme lo dicten las autoridades locales competentes. Se atiende el criterio.</i>

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

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

El proyecto cuenta con un Programa Integral de Manejo de Residuos Sólidos y líquidos en el cual hacen mención del destino de estos, apegándose a la operación del Ayuntamiento de Isla Mujeres, quien es el encargado de la disposición final de ellos. Se atiende lo indicado por el criterio.

CRITERIOS ESPECÍFICOS

De acuerdo con las características y alcances del proyecto sometido a evaluación, esta Unidad Administrativa advierte que no corresponde a la promoviente elaborar e instrumentar los programas de equipamiento e imagen urbana (U7-1), no corresponde a la promoviente a otorgar las autorizaciones municipales para predios colindantes con ZOFEMAT (U7-2), el proyecto no se localiza en Punta Sur (U7-6, U7-7, U7-18), el proyecto no corresponde a establecimientos no industriales que generen emisiones fijas de contaminantes atmosféricos (U7-8), no se prevé la introducción de vehículos automotores en la zona de playa (U7-9), no corresponde al proyecto dotar de servicios y equipamiento para manejo de residuos sólidos, ruido, aceites y grasas, ni dotar de parques o espacios recreativos para mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos en general, ni llevar el control de los registros de las áreas verdes, ni dotar de equipamiento las áreas verdes (U7-11, U7-19, U7-20, U7-21, U7-22), el proyecto no corresponde a un sitio de transferencia y/o disposición final de residuos sólidos (U7-13), no corresponde al proyecto promover los sistemas de manejo de residuos sólidos (U7-14), no se desarrollarán fosas sépticas ni letrinas (U7-17), el proyecto no se localiza en las zonas conocidas como Salina chica y Salina Grande (U7-24), en el proyecto no se desarrollan cenotes o cuerpos de agua (U7-25), no corresponde al promoviente





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19

04751

otorgar facilidades o ventajas administrativas y/o económicas a quienes incrementen la superficie mínima de áreas verdes (U7-26), el proyecto no se localiza en las zonas conocidas como manglares de Sac Bajo, Laguna Makax, matorral costero de Punta Sur o hacienda Mundaca (U7-27), no se desarrollarán plantas de tratamiento de aguas residuales (U7-28), por lo que a continuación se presentan los criterios vinculantes con el proyecto:

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
U7-3	Para recuperar el paisaje y compensar la pérdida de vegetación en las zonas urbanas, en las actividades de reforestación se deben usar de manera prioritaria especies nativas acordes al entorno natural circundante.	<i>En la jardinería del proyecto se contará con ejemplares de flora nativa a efecto de vestir los diferentes espacios con especies propias de la región, acordes al entorno natural circundante.</i>

ANÁLISIS:

De acuerdo al proyecto implementarán acciones de reforestación en las áreas jardinadas y se prevé el uso de nativas, con lo cual se cumple el criterio en comento. No se prevé el uso de ejemplares exóticos en ningún espacio del proyecto.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
U7-4	Dentro de las áreas urbanas en la Proción Norte de la Isla, a partir de la boca de la Laguna Macax y hasta Punta Norte, en la zona federal marítimo terrestre, los terrenos ganados al mar y sus predios colindantes, se prohíbe la construcción de infraestructura, obras e instalaciones permanentes que desde el Boulevard Rueda Media, impidan la visibilidad paisajística y/o acceso libre a la playa	<i>EL proyecto no presenta colindancia con el Boulevard Rueda Media, por lo que no aplica el presente criterio.</i>
U7-5	En la costa oriental de Isla Mujeres, en la zona federal marítimo terrestre, en los terrenos ganados al mar y sus predios colindantes, se prohíbe la construcción de infraestructura, obras e instalaciones permanentes y semifijas que impidan la visibilidad paisajística y/o acceso libre a la playa desde la carretera perimetral.	<i>El predio del proyecto no presenta colindancia con la carretera perimetral, por lo que no resulta aplicable el criterio.</i>

ANÁLISIS: De conformidad con las coordenadas del **proyecto**, se tiene que el predio se localiza en la punta Norte de la Isla, no obstante, no impide la visibilidad paisajística y/o acceso a la playa desde el Boulevard Rueda Medina (lado Oeste de la Isla), dado que el proyecto se localiza a 455 m, hacia el extremo Este.

El predio no tiene colindancia desde la carretera perimetral de la Costa Este. La calle que da la proyecto corresponde a la Calle Zazil ha.

Dado lo anterior, se advierte que el **proyecto** no se contrapone a lo establecido en los criterios en comento.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
U7-10	Para evitar riesgos de contaminación y daños a la salud humana, la descarga de aguas residuales derivadas del uso doméstico sólo puede realizarse a través de la red municipal de drenaje y alcantarillado, siempre y cuando estas aguas cumplan con lo dispuesto en las disposiciones legales aplicables.	<i>Se contará con la conexión a la red de la concesionaria que brinda el servicio en la isla, de conformidad con los lineamientos y parámetros de diseños requeridos.</i>



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
U7-12	En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario está obligado a conectarse a dicho servicio.	Se contará con la conexión a la red de la empresa concesionaria que brinda el servicio en la isla, de conformidad con los lineamientos y parámetros de diseño requeridos.
U7-16	Cuando no existan sistemas municipales para evacuación de las aguas residuales, los propietarios de hoteles, fraccionamientos, condominios, industrias y similares, deberán instalar sistemas de tratamiento y reciclaje de las aguas residuales, de acuerdo a las normas oficiales mexicanas aplicables.	No aplica, ya que en el sitio se cuenta con el sistema municipal para la evacuación de las aguas residuales.

ANÁLISIS: De acuerdo con la información contenida en la **MIA-P** del **proyecto**, se tiene que el sistema de disposición de los residuos sanitarios será conectándose la red de drenaje sanitario municipal, con lo cual se cumplen los criterios citados.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
U7-15	Las actividades industriales, hoteleras, de centros comerciales, de restaurantes, de mercados que generen residuos sólidos no peligrosos están obligados a establecer programas de minimización, separación, reutilización, reciclaje y disposición de los mismos, antes de ser colectados por el servicio de aseo urbano municipal.	El presente proyecto contará con un Programa Integral de Manejo de Desechos sólidos y líquidos, en el que se establecerán las estrategias de manejo de los residuos previo a su colección para el servicio de aseo urbano municipal. SE ANEXA

ANÁLISIS: De conformidad con la información presentada en la **MIA-P**, se presentó de manera anexa, el Programa Integral de Manejo de Residuos Sólidos y líquidos, en el cual implementa las acciones a seguir para un acopio, manejo y disposición de ellos, para la recoja de estos por parte de los servicios de aseo urbano, por lo que se cumple y atiende lo indicado por el criterio en cita.

Clave	Criterios	Vinculación del Promoviente
U7-23	Con la finalidad de conservar la permeabilidad del sustrato en las áreas que permanecerán cubiertas con vegetación, éstas deben excluirse de las zonas de relleno y compactación.	Se atiende lo establecido por el criterio, por lo que las zonas que quedan fuera de la huella de la obra edificable, estarán excluidas de acciones de relleno y compactación.

ANÁLISIS: De acuerdo con lo manifestado por el **promoviente** en el capítulo IV, el predio posee escasa vegetación, no obstante lo anterior, se tiene que no se compactarán las zonas que quedarán fuera de la huella de desplante, toda vez que las áreas verdes corresponderá a los espacios que serán reforestados y en los que se localizarán aquellos que sean productos de los trabajos de rescate, por lo que se da cumpliendo con lo establecido en este criterio.

De acuerdo con lo anterior, el proyecto cumple con los criterios de la Unidad de Gestión Ambiental UGA 07, del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 09 de Abril de 2008.

C. PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE ISLA MUJERES QUINTANA ROO.

Que de acuerdo al **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Isla Mujeres, Quintana Roo (PDU)**, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo, el 05 de octubre de 2010, el predio del **proyecto** se ubica en la zona denominada **ZONAS TURÍSTICO HOTELERA DE DENSIDAD VARIABLE** con Clave **Th**.



[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 **04751**

RL2 NORMAS GENERALES Y RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN																		
TIPO	CLAVE	DENSIDAD					COEFICIENTES			ALTURA		RESTRICCIONES						
		Habitables por hectárea	Cuadrantes por hectárea	Viviendas por hectárea	Superficie mínima lote (m ²)	Superficie mínima lote (m ²)	Cobertura de ocupación del suelo	Cobertura de utilización del suelo	Cobertura de modificación del suelo	Altura máxima en metros	Altura máxima en metros	% de terreno arbolado	Restricción frontal (m)	Restricción lateral (m)	Restricción posterior (m)	Restricción total (m)		
ZONAS																		
HABITACIONAL	D. Baja	H1	Habitacional Unitamiliar	H1-A	40	10	1,000	20	0.35	0.35	0.45	1	3.5	50	***	***	***	
			Habitacional Unitamiliar	H1-B	40	10	1,000	20	0.35	0.55	0.5	2	7	50	***	***	***	
		H2	Habitacional Unitamiliar	H1-C	40	10	400	20	0.4	1	0.6	3	10.55	50	***	***	***	
			Habitacional Puntamiliar	H2	80	20	500	15	0.5	1.25	0.6	3	10.5	40	5	2	5	
	D. Media	H3	Habitacional Unitamiliar	H2-P	80	20	1,500	30	0.5	1.3	0.6	3	10.5	25	6	5	6	
			Habitacional Puntamiliar	H3	160	40	250	10	0.5	1.25	0.6	3	10.5	25	5	1	5	
		H4	Habitacional Unitamiliar	H3-P	160	40	1,000	25	0.4	1.2	0.5	3	10.5	25	6	5	6	
			Habitacional Puntamiliar	H4	240	60	160	8	0.6	1.35	0.7	3	10.5	25	5/3	1	3	
	D. Alta	H4	Habitacional Unitamiliar	H4-P	240	60	1,500	60	0.45	1.4	0.6	4	14	20	***	***	***	
			Habitacional Puntamiliar															
		Turístico Residencial Unitamiliar	Tr1	40	25	1,000	20	0.4	0.85	0.5	3	10.5	50	10	3.5	9		
		Turístico Residencial Unitamiliar	Tr2	80	50	20	500	15	0.45	1.1	0.55	3	10.5	40	8	2	5	
TURÍSTICO RESIDENCIAL		Turístico Residencial Unitamiliar	Tr3	160	100	40	300	12	0.5	1.25	0.6	3	10.5	40	5	2	5	
		Turístico Residencial Puntamiliar	Tr4	200	125	50	600	15	0.5	1.2	0.6	3	10.5	50	6	***	***	
		Turístico Hotelero	Th	160	100	5,000	50	0.6	1.3	0.7	4	18	50	***	***	***		
	MIXTA: hab. / com. / serv. / equipamiento		Convertidor de zona	CM	240	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	
			Comercial Medio	CM	320	200	80	110	7.2	0.6	1.7	0.7	3	10.5	20	5/3	***	***
			Comercial Medio	CM1	320	200	80	300	10	0.55	1.95	0.7	5	17.5	25	5	2	5
	COMERCIAL Y DE SERVICIOS		Comercial Medio	CM2	320	200	80	110	7.2	0.8	2.1	0.9	3	10.5	10	***	***	***
			Comercial Turístico	CT	240	150	500	15	0.5	1.3	0.6	3	10.5	20	***	***	***	***
			Industria Ligera	IL	***	***	500	15	0.6	1.2	0.7	2	8	25	6	2	5	5
	EQUIPAMIENTO		Parque Urbano	PU	***	***	500	15	0.1	0.15	0.15	***	***	***	***	***	***	
Equipamiento Urbano			EU	***	***	***	***	0.6	1.8	0.7	4	14	50	6	2	5	5	
Equipamiento Turístico			ET	***	***	***	***	0.35	0.35	0.45	1	4	50	6	2	5	5	
RECINTO PORTUARIO		Recinto Portuario	RP	***	***	***	***	0.25	0.25	***	***	***	***	***	***	***		
		Playa Pública	PL	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	
		Acceso a Playa	AP	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	
DESTINOS		Museo Costero	MEC	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	
		Patrimonio Cultural	PC	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	
		Zona Conservación Ecológica	ZCE	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	
		Zona Federal Marítimo Terrestre	ZF	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	
		Zona Federal Marítimo Terrestre	ZF1	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	***	
* NOTA: La restricción será del 10% del total del fondo del lote																		
*** NOTA: La restricción será del 20% del fondo del lote																		
**** NOTA: La restricción será del 25% del fondo del lote																		
***** NOTA: La restricción será del 15% del frente del lote																		
***** NOTA: La restricción será del 10% del fondo del lote																		

Que mediante **información adicional**, el **promoviente** presentó lo siguiente:

PARAMETRO	NORMA	APLICABLE AL PREDIO
Lote mínimo	5000 m ²	5000 m ²
Densidad	100 ctos/ha	45.17 cuartos
Altura máxima	14 m	14 m
Niveles	4 n	4 n
Frente mínimo	50 m	50 m
COS	0.60	2,710.78 m ² (0.60)
CUS	1.8	8,132.33 m ² (1.80)
CMS	0.70	3,163.00 m ² (0.70)

En virtud de lo anterior, el proyecto pretende desarrollar las siguientes posibilidades constructivas:

PARAMETRO	NORMA	APLICABLE AL PREDIO	PROYECTO
Lote mínimo	5000 m ²	5000 m ²	4,517.96 m ²
Densidad	100 ctos/ha	45.17 cuartos	45 cuartos
Altura máxima	14 m	14 m	14 m
Niveles	4 n	4 n	4 n
Frente mínimo	50 m	50 m	81.60 m
COS	0.60	2,710.78 m ² (0.60)	1,944.92 m ² (0.43)
CUS	1.8	8,132.33 m ² (1.80)	7,330.81 m ² (1.60)
CMS	0.70	3,163.00 m ² (0.70)	2,263.50 m ² (0.50)

[Handwritten signature]

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 **04751**

Mediante oficio 04/SGA/0251/19 de fecha 07 de febrero de 2019, esta Unidad Administrativa, solicitó a la **promovente Información Adicional**, de la cual, se le requirió lo siguiente:

- "Cálculo del coeficiente de Modificación de Suelo (CMS), indicando las obras que contabilizan para el parámetro.
- Vincular el proyecto con la norma en materia de estacionamiento conforme a la Tabla Normativa de Espacios de Estacionamiento.
- Presentar plano impreso y en formato electrónico (Autocad, dwg y/o pdf) debidamente georreferenciado (coordenadas proyectadas en UTM, referidas a la zona 16Q y al Datum WGS84) donde señalen las restricciones frontales, laterales y posterior conforme el uso de suelo aplicable al predio."

Al respecto, mediante escrito ingresado el 02 de mayo del 2019, en respuesta al oficio 04/SGA/0251/19 la **promovente** manifestó lo siguiente:

"EL CALCULO DEL COEFICIENTE DE MODIFICACIÓN DE SUELO, DONDE SE INDICAN LAS OBRAS QUE SE CONTABILIZAN PARA EL PARÁMETRO Y QUE SUMAN 2,263.50 m².

USO DE SUELO ACTUAL TURISTICO HOTELERO APLICA AL PREDIO							
SUPERFICIE TERRENO	USO SUELO	DENSIDAD CUARTOS /HA	NIVELES PERMITIDOS	CDS	CUS	C Modificador para CMS	
4,517.92	TH	100	4 niveles / 14 mts	0.6	1.8	0.30	
Numero maximo Cuartos permitidos		45.1792	PROYECTO 13.12 MTS	2,710.75	8,132.26	3,161	
		45 Unidades					
FRENTE	51.49						
LADO	65.41						
FRENTE PLAYA	57.90						
ANÁLISIS DE PROYECTO (08 OCTUBRE 2019)							
			NIVELES PERMITIDOS	CDS	CUS	C Modificador para CMS	
			4 niveles/ 14 mts	1,944.92	7,130.81	2,263.50	
			14.00	0.43	1.62	0.50	

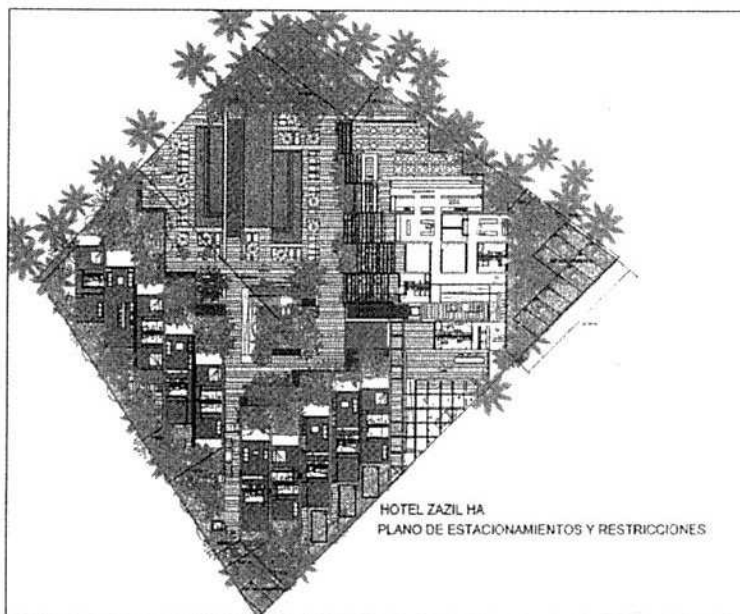
AREAS PERMEABLES Y NO PERMEABLES	M2	%	CMS
PERMEABLE CON VEGETACION	1,420.94	31.5%	
PERMEABLE	833.52	18.4%	
NO PERMEABLE	318.58	7.1%	
CONSTRUIDO-TECHADO	1,944.92	43.0%	
TOTAL	4,517.96	100%	

VINCULACIÓN RESPECTO A LOS ESTACIONAMIENTOS. SE PRESENTA EL PLANO, EN EL QUE SE MUESTRA EL NUMERO DE CAJONES REQUERIDOS CON RESPECTO A LA NORMA DE ACUERDO AL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO ZONA INSULAR DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO 2010-2020.

SE PRESENTA EL PLANO, EN EL CUAL SE MUESTRAN LAS RESTRICCIONES DE LA NORMA."



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751



Derivado de lo anterior, esta Unidad Administrativa puntualiza el siguiente análisis con relación a los parámetros del **proyecto**:

DENSIDAD.

- La **densidad** máxima será de **100 cuartos por hectárea**, por tanto para la superficie del predio de **4,517.96m²** se permite la construcción de un total de **45.17 cuartos**. Por su parte el **proyecto** pretende la construcción de **45 cuartos**.

De lo anterior se tiene que si bien para el predio le aplica una densidad de **45.17 cuartos**, el proyecto considera la construcción de **32 cuartos**, que de acuerdo a la Tabla de equivalencias (19 master suites= 19 cuartos y 13 suites estándar =26 cuartos) corresponde a **45 cuartos**.

Por lo tanto, el proyecto cumple con la densidad máxima permitida para el sitio, al desarrollar 45 cuartos.

SUPERFICIE MÍNIMA.

- La **superficie mínima** del lote será de **5,000 m²**, al respecto el predio del proyecto presenta una superficie menor (**4,517.96 m²**), no obstante, el PDU en su apartado 2.4 fracción XII señala lo siguiente: "*Los predios con superficie menor al lote mínimo establecido en las normas generales y restricciones de edificación (pág. 133) podrán construirse en forma proporcional de acuerdo a lo indicado*". En virtud de lo anterior, siendo que el predio presenta una superficie menor a la señalada, esta Unidad Administrativa aplica de manera proporcional los parámetros de construcción indicados, por lo que se atiende lo referente a la superficie mínima del lote establecida.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 **04751**

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

- El **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS³)** no será mayor de **0.60** (60 % del predio). Al respecto las edificaciones del **proyecto** ocuparán una superficie de construcción de **1,944.92 m²**, lo que corresponde al **43%** del predio, con lo cual **el proyecto cumple con el COS establecido, al no rebasar el COS establecido.**

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO.

- El **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS⁴)** no será mayor de **1.80**, consecuentemente la superficie edificable no deberá ocupar más del 180% de la superficie del predio. Al respecto se advierte que siendo que la superficie del predio es **4,517.96 m²**, la superficie de construcción no puede rebasar los **8,132.33 m²**, por tanto siendo que el proyecto contará con una superficie de construcción de **7,330.81 m²** lo que corresponde a **160%**, se advierte que el **proyecto cumple con el CUS establecido al proponer un CUS menor al establecido.**

COEFICIENTE DE MODIFICACIÓN DEL SUELO.

- El **Coefficiente de Modificación del Suelo (CMS⁵)** no será mayor al **70%** del total del lote, manteniendo el **30%** como área verde. Al respecto el proyecto tiene un CMS de **318.58 m²** que corresponde al **7.06%** (áreas no techadas y no permeables: espejos de agua y alberca), en cuanto a las áreas permeables del proyecto estas ocuparán **2,254.46 m²** que corresponden al **49.9 %**, de las cuales las áreas verdes ocupan **1,420.94 m²** que representa el **30.2%**, con lo cual **el proyecto cumple con el CMS establecido.**

ALTURA MÁXIMA

- La **altura máxima⁶** será de 4 niveles o 14 metros, en virtud de lo anterior, siendo que el **proyecto** contará con 4 niveles (planta baja + 3 niveles) lo que representa 14 m. Cabe señalar que la promovente prevé áreas de Roof Garden en los techos, no obstante, al no ser superficies techadas ni cerradas, no son contabilizadas ni contravienen al parámetro. En virtud de lo anterior, **el proyecto cumple con la altura establecida.**

RESTRICCIONES.

- En relación a las **restricciones** que se establecen de acuerdo al uso de suelo Turístico Hotelero (TH) y de conformidad con el **Plano de estacionamientos y restricciones**, presentado en formato electrónico anexo a la **Información Adicional**, se advierte lo siguiente:

Restricciones de Edificación		Aplicable al predio	Proyecto	
			Min.- Max	Promedio
Restricción Frontal ⁷	15% del fondo del lote (.15 x 57.94 m)	8.7m	*0.69 m a 11.1 m	5 m
Restricción Lateral ⁸ (2 lados)	10% del frente del lote (.10 x 81.6 m)	8.6 m	*Lateral Este: 2.6 m a 21.9 m	8.8 m
			*Lateral Oeste: 0.64 m a 10.18	5.3 m

GLOSARIO GENERAL DE TÉRMINOS DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE ISLA MUJERES, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EL 05 DE OCTUBRE DE 2010

³ **COS**: Indica el porcentaje máximo de la superficie del lote que puede ser ocupada por construcciones techadas.

⁴ **CUS**: Indica el área máxima que puede construirse en el lote, incluidos todos los niveles de construcción, con respecto al área total del lote.

⁵ **CMS**: Indica el porcentaje máximo de la superficie del lote que puede ser modificada y ocupada por construcciones no cubiertas que eviten la permeabilidad del suelo, así como las albercas, terrazas descubiertas, pasillos, etc.

⁶ **Altura máxima**: Es el número de pisos o metros lineales máximos permitidos, tomando en cuenta todos los espacios techados, no se incluyen cubos de elevadores, de circulaciones verticales y tinacos.

⁷ **Restricción frontal**: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo.

⁸ **Restricción lateral**: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la calandancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según se señale en el Plan Parcial de Urbanización.

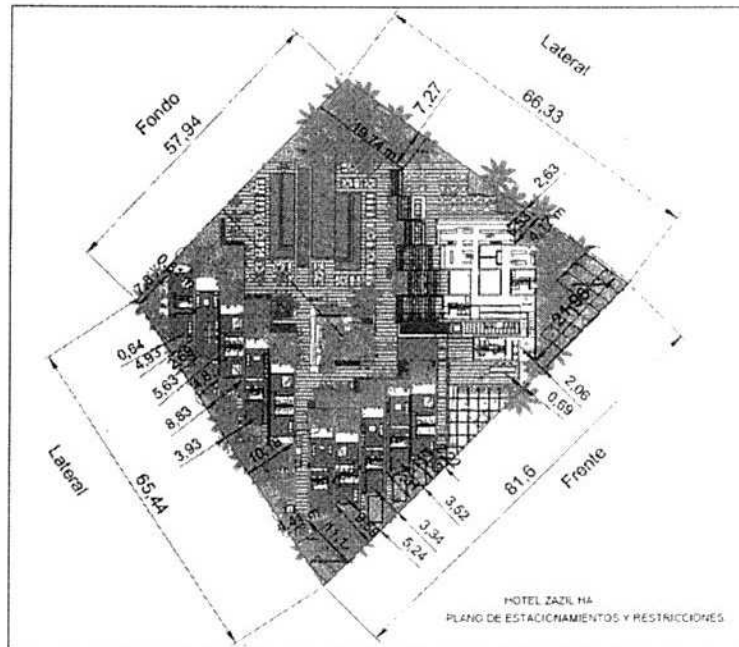


OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19

04751

Restricción posterior ⁹	10 % del fondo del lote (.10 x 57.94 m)	5.7 m	*0.81	
------------------------------------	--	-------	-------	--

* De conformidad con los cálculos obtenidos del *Plano de estacionamientos y restricciones*.



Plano de Estacionamientos y restricciones

Con base en lo anterior, se tiene a bien puntualizar lo siguiente:

- En relación a la restricción frontal (8.7 m) y lateral (8.6), se advierte que el alineamiento de las edificaciones del proyecto presenta una forma irregular, provocando que las distancias de las edificaciones hacia el límite del lote oscilen de manera variable. En relación a la restricción frontal, le corresponde mantener una restricción frontal de 8.7 m en todo el frente del lote, del cual de acuerdo al desplante del proyecto, tiene distancias que oscilan entre 0.69 m y 11.1 m entre las edificaciones y el límite frontal del predio, por lo que de acuerdo al plano presentado, existen espacios en los que la edificación cumple sobradamente con la restricción frontal y otros en los que no se cumple con dicho parámetro.
- En relación a la restricción lateral le corresponde 8.6 m, y toda vez que dicha distancia debe ser "por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable", se tiene que en la colindancia Oeste, el proyecto tiene una profundidad variable de entre 0.64 m a 10.18 m entre la edificación y el límite lateral Oeste, manteniendo un promedio de 5.3 m en profundidad.

⁹ **Restricción posterior:** la superficie en la cual se restringe la altura y/o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el aislamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior. (PPDU Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo).



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

- Con relación la restricción lateral en la colindancia Este, el proyecto el proyecto tiene una profundidad variable de entre de 2.6 m a 21.9 m, manteniendo un promedio de 8.8 m entre la edificación y el límite lateral Este.
- La restricción posterior debe ser de 5.7 m. Al respecto el proyecto tiene una profundidad de variable de entre 0.81 m a 19.74 m, entre la edificación y el límite posterior del predio. No obstante, cabe señalar que el fondo del lote colinda con la Zona Federal Marítimo Terrestre, por lo tanto, toda vez que la restricción posterior se establece "con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior, se advierte que la restricción posterior del proyecto no se contraviene, toda vez que dicho límite no colinda con otra propiedad privada al fondo del predio que implique afectación a la privacidad y el asoleamiento a las propiedades vecinas. Por el contrario, el límite posterior colinda con un área pública de Zona Federal Marítimo Terrestre.

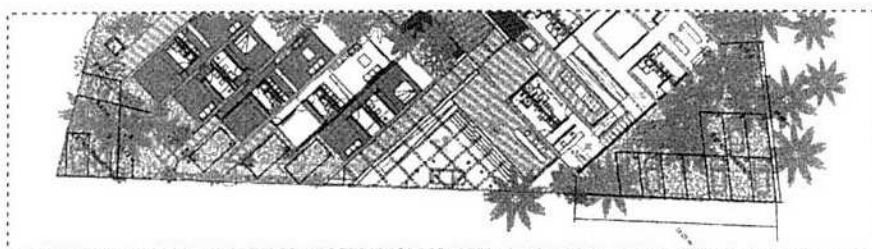
ESTACIONAMIENTO.

- De conformidad con la *Tabla Normativa de Espacios de Estacionamiento*, se tiene lo siguiente:

(...)

III.1 Tabla Normativa de Espacios de Estacionamiento			
Uso del predio		Requerimientos	No. mínimo de espacios p/estacionamiento
Hoteles	Para huéspedes	Para los primeros 20 cuartos	1/2 cuartos
		Por cada cuarto excedente	1/4 cuartos y 3 cajones para
	Para empleados		1/30 m2 construidos
	Áreas de servicio (salones de eventos, restaurantes al público)	Deben tener zona de maniobra de carga y descarga	1/30 m2 construidos

Mediante Información Adicional, la **promovente** anexó en formato electrónico el *Plano de Estacionamientos y Restricciones*, mediante el cual señaló que prevé un total de 16 cajones de estacionamiento, los cuales se muestran a continuación:



Al respecto, esta Unidad Administrativa tiene que de acuerdo a la información manifestada en la **MIA-P e Información Adicional**, el proyecto prevé 32 cuartos, por lo que de acuerdo a la tabla normativa de estacionamientos, se requieren 10 cajones para los primeros 20 cuartos y 6 cajones para los 22 cuartos excedentes, lo que suma un total de 15.5 cajones de estacionamiento.

En virtud de lo anterior, se advierte que el proyecto se ajusta a la Tabla Normativa de Estacionamientos toda vez que prevé 16 de los 15.5 cajones de estacionamiento correspondientes para el proyecto.



6. OPINIONES RECIBIDAS.

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

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

Comentario por parte de esta Unidad Administrativa:

Que de acuerdo a lo manifestado por la PROFEPA en Quintana Roo, no se tiene procedimiento alguno instaurado a nombre del proyecto; por lo cual se da certeza al carácter preventivo del Procedimiento de evaluación en materia de impacto ambiental conferido en el artículo 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y 5 de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

- VIII. Que la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente** en el Estado de Quintana Roo, en su oficio referido en el **Resultando XI** de la presente resolución, manifestó lo siguiente:

"El proyecto consiste en la preparación del sitio, la construcción y la operación de un hotel de 32 unidades de alojamiento entre master suites y suites estándar, así como amenidades y servicios para el esparcimiento de los huéspedes. En una superficie total de 4,517.81 m.

Para la preparación del sitio se requiere el desmantelamiento y, demolición de las instalaciones ya existentes. Los residuos, escombros y restos de material serán retirados por camiones de volteo y se enviarán conforme lo indique la autoridad municipal.

El hotel contará con 32 unidades de alojamiento distribuidas en diecinueve master suites; 14 de 100 m² y 5 con 130 m² de construcción y trece suites estándar; de 130 m² y 7 de 180 m². La copia electrónica de la manifestación no incluye planos para consultar la distribución, además no cuentan con mayor descripción que la citada y la que se presenta en el Programa de Desarrollo urbano, que establece, Master Suite: Habitación principal de hotel conformada generalmente de una cama, un baño, cocineta, patio, terraza, vestidor. Suite Estándar: Conjunto de dos o más habitaciones con sus respectivos cuartos de baño, y al menos un salón común Finalmente, la azotea es aprovechada con un Roof Garden con Jacuzzi, al que se accede a través de cada una de las unidades de alojamiento.

El proyecto manifiesta que tendrá 4 niveles o 14 metros, sin embargo en los planos presentados en la página 10 se pueden observar que arriba del nivel 4 se pretende construir un baño techado, y una mesa con sillas bajo una pérgola, lo que representa un nivel más. o se manifiesta la altura total en metros y la descripción del roof garden no cuenta con más detalles.

Asimismo, prevé establecer amenidades para servicio y esparcimiento de los huéspedes, tales como un Club de Playa, Zona de Albercas, Restaurante cubierto y descubierto, Cocinas, Bar de Alberca, Bar de la Playa, Terrazas, Lobby, Oficinas, Zona de Empleados, Servicios y Accesos

Por su parte el proyecto, contará con una superficie desplante de 1,944.92 m², un superficie de construcción de 7,330.81 m², de acuerdo con la siguiente tabla.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19

04751

Nivel	Planta baja	Primer nivel	Segundo nivel	Tercer nivel	Roof garden	Total
Lobby	257.72					257.72
Restaurant, cocina	654.21					654.21
Club de playa	83.05					83.05
Santitas alberca	8.39					8.39
Unidades alojamiento	661.14	1,186.95	1,186.95	1,186.95		4,221.99
Balcones	111.65	226.99	226.99	226.99		792.62
Auditorios	91.79	145.95	145.95	145.95		529.64
Circulaciones verticales	76.96	76.96	76.96	76.96		307.8
Área cubierta roof garden					475.34	475.34
Total de construcción	1,944.92	1,336.85	1,636.85	1,636.85	475.34	7,330.81

(...)

El proyecto se ubica dentro de la Unidad de Gestión Ambiental UGA 7 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres. Con política de aprovechamiento sustentable y uso predominante: "Los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la zona insular de Isla Mujeres."

Entre los criterios que le aplican, destacan los criterios:

CG01.- El proyecto pretende dejar una superficie de 2,254.46 m² que equivale al 49.9 %, de los cuales 1,420.94 m² (31.5 %) de área permeable con vegetación y 833.52 m² (18.4 %) de superficie permeable. Por lo que cumple con este criterio.

CG11.- Que establece "Durante todas las etapas de las actividades autorizadas, se deberán contar con un programa integral de manejo de desechos sólidos y líquidos (minimización, separación, recolección y disposición final), que incluya medidas preventivas por el manejo y disposición adecuados de grasas, aceites y hidrocarburos. Dicho programa deberá ser previamente probado por la autoridad competente". Se manifiesta que el proyecto cuenta con el Programa de Integral d Manejo de Desechos Sólidos y Líquidos, pero en la copia electrónica no se anexa para su consulta, por lo que no garantiza el cumplimiento de este criterio.

U7-12.- Que establece "En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario está obligado a conectarse a dicho servicio" El proyecto se conectará a la red de drenaje sanitario el cual es operado por la concesionaria Aguakán en la Isla, con lo que cumple con este criterio.

U7-15.- Que establece "Las actividades industriales, hoteleras, de centros comerciales, de restaurantes, de mercados que generen residuos sólidos no peligrosos están obligados a establecer programas de minimización, separación, reutilización, reciclaje y disposición de los mismos, antes de ser colectados por el servicio de aseo urbano municipal". El presente proyecto contará con el Programa Integral de Manejo de Desechos sólidos y líquidos, en el que se establecerán las estrategias de manejo de los residuos previo a su colección para el servicio de aseo urbano municipal. Sin embargo este programa no se anexa en la copia electrónica del estudio, por lo que no garantiza el cumplimiento de este criterio.

De acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo o Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2030 el predio tiene un uso de suelo Th: Zona Turístico Hotelera de Densidad Variable. Son zonas con el uso predominante de alojamiento combinado con usos de servicio al turismo, por lo que el proyecto es compatible con este uso de suelo con las siguientes:

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

- La densidad máxima será de 160 habitaciones por hectárea, lo que representa 100 cuartos por hectárea; dada la superficie (0.4517 has) la densidad e permite .hacer 45 cuartos. De acuerdo a la tabla de equivalencia o convertibilidad, una master suite equivale a 1 cuarto; y una suite estándar equivale a 2 cuartos. En vista de que el proyecto pretende la construcción de 19 master suites (19 cuartos hoteleros) y 13 suites estándar (26 cuartos hoteleros) la densidad que pretende el proyecto es de 45 cuartos. Por lo que cumple con este lineamiento.
- La superficie mínima del lote será de 5,000 metros cuadrados, el proyecto cuenta con una superficie de 4,517.81 m² por lo que no cumple con este lineamiento.
- El frente mínimo del lote no será menor de 50 metros lineales; el proyecto menciona que cuenta con un frente de más de 50 metros, por lo que cumple con este lineamiento.

[Firma manuscrita]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.60 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento de la superficie total del lote; el proyecto pretende una ocupación de 1 944.92 m² que representan el 43.05 % de la superficie del proyecto, por lo que cumple con este lineamiento; cabe mencionar que en la tabla de superficies no se incluye la superficie de las albercas.
- El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no deberá ser superior a 1.80, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 180 por ciento de la superficie total del lote; el proyecto podría ocupar hasta una superficie de 8, 132.3 m² de construcción que corresponde al 180 % de la superficie del proyecto. Sin embargo solo ocupará una superficie de 7,330.81 m² de construcción, que representa el 162.29 %, por lo que cumple con este lineamiento.
- El coeficiente de modificación del suelo no deberá ser superior al 70 por ciento del total del lote debiendo tener un mínimo del 30 por ciento como área verde del total del lote; en la página 11 y 12 del estudio presenta una tabla de superficies desglosadas por nivel, en donde se puede observar que contemplan un área verde de 1,420.94 m² que representa el 31.45 %, con lo que cumple con este lineamiento. Cabe mencionar que el resto del terreno contará con obras que modifican la superficie, además, se trata de un terreno previamente ya impactado por un proyecto anterior.
- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder de cuatro niveles ó 14 metros de altura exceptuando los casos de palapas elemento en los edificios artísticos o escultóricos los cuales no podrán rebasar los 4.00 metros adicionales a altura máxima permitida. Para determinar la altura, esta se considerará a partir de la intersección el perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos; el proyecto pretende la construcción de edificios de 4 niveles con 14 metros de altura, sin embargo se pretenden el aprovechamiento de la azotea con un roof garden; cabe señalar que en los planos presentados en la página 10 se pueden observar que arriba del nivel 4 se pretende un baño techado, lo que representa un nivel más; no se manifiesta la altura total en metros. Por lo que no garantiza el cumplimiento de este lineamiento.
- Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en la Tabla Normativa; en esta tabla los Hoteles deben dejar 1/2 cajón por cada cuarto, los primeros 20 cuartos, y 1/4 de cajón por cada cuarto excedente más 3 cajones para empleados. Dado que el proyecto pretenden construir 45 cuartos, deberá dejar (34 cajones de estacionamiento (10 para los primeros 20 cuartos, 6 para los 25 cuartos adicionales y 18 cajones para empleados). Al respecto el proyecto no presenta un análisis con relación este lineamiento urbano, así mismo no se manifiesta el número de cajones que serán designados para huéspedes y personal del hotel, dado lo anterior no se cumple con este lineamiento.

Así mismo en caso de que el promovente proponga que el área de estacionamiento se desarrolle en una predio cercano, este PDU establece que "El desarrollador deberá demostrar la propiedad, o propiedad en condominio o derechos permanentes de uso del estacionamiento sustituto de que se trate, cuya limitación de enajenación, independientemente de la propiedad a la que sirve deberá quedar debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad".

Por lo anteriormente expuesto esta Secretaría de Ecología y Medio Ambiente a mi cargo, opina que el proyecto "HOTEL ZAZIL HA, EN ISLA MUJERES" ubicado en la zona insular de Isla Mujeres, NO GARANTIZA el cumplimiento del criterio CG-1-1 de la UGA 7 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres. Además NO CUMPLE con la superficie mínima de lote, con el área de estacionamiento y no garantiza el cumplimiento de la altura máxima, lineamientos establecidos para el uso de suelo Turístico Hotelero (Th) del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres Cabe señalar que el estudio digital sometido a evaluación no presenta los anexos que se mencionan en, la manifestación de impacto ambiental como los planos de los edificios y el programa de manejo de residuos sólidos. Por lo que NO ES VIABLE en los términos planteados.

Comentario por parte de esta Unidad Administrativa:

De acuerdo con los señalamientos realizados por la instancia consultada, esta Unidad Administrativa es coincidente, así mismo tiene a bien puntualizar lo siguiente:



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

- En relación a las observaciones respecto al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, se advierte que el proyecto cumple con lo establecido en los criterios CG-11 y U7-15, toda vez que anexó a la MIA-P, el Programa de Manejo Integral de Residuos Sólidos y Líquidos, por lo que no contraviene lo establecido en dicho Programa, tal como se analiza en el **Considerando VI, inciso B)** del presente resolutivo.
- En relación a los parámetros referidos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, se advierte que, respecto a la **superficie mínima** del lote será de **5,000 m²**, al respecto el predio del proyecto presenta una superficie menor (**4,517.96 m²**), no obstante, el **PDU** en su apartado 2.4 fracción XII señala lo siguiente: "Los predios con superficie menor al lote mínimo establecido en las normas generales y restricciones de edificación (pág. 133) podrán construirse en forma proporcional de acuerdo a lo indicado". En virtud de lo anterior, siendo que el predio presenta una superficie menor a la señalada, esta Unidad Administrativa aplica de manera proporcional los parámetros de construcción indicados, por lo que se atiende lo referente a la superficie mínima del lote establecida.
- En relación a lo indicado respecto a la **altura máxima**, se tiene que de acuerdo con la información contenida en la MIA-P e Información Adicional, la altura de la edificación será de 4 niveles o 14 metros, en virtud de que el **proyecto** contará con 4 niveles (planta baja + 3 niveles) lo que representa 14 m. Cabe señalar que la promovente prevé áreas de Roof Garden en los techos, no obstante, al no ser superficies techadas ni cerradas, no son contabilizadas ni contravienen al parámetro.
- En relación al número de estacionamientos, esta Unidad Administrativa advierte que de acuerdo a la información manifestada en la **MIA-P e Información Adicional**, el proyecto prevé la construcción de 32 cuartos, por lo que de acuerdo a la tabla normativa de estacionamientos, se requieren un total de 15.5 cajones de estacionamiento. En virtud de lo anterior, se advierte que el proyecto se ajusta a la Tabla Normativa de Estacionamientos toda vez que prevé 16 de los 15.5 cajones de estacionamiento correspondientes para el proyecto.

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

En virtud de que el uso de suelo del proyecto coincide con lo establecido en la UGA del POELMIM y se cumple con los criterios de regulación ecológica correspondientes, esta Dirección Federal 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-P."

Comentario por parte de esta Unidad Administrativa:

De acuerdo con los señalamientos realizados por la instancia consultada, esta Unidad Administrativa es coincidente, con la instancia consultada, toda vez que de la sobreposición de las coordenadas del **proyecto** presentadas en la **MIA-P** en el modelo cartográfico del **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 09 de Abril de 2008; se tiene que el sitio del **proyecto** se ubica dentro de la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 7**, denominada "**Isla Mujeres**", con una Política de "Aprovechamiento Sustentable", así como usos Predominantes, Compatibles e Incompatibles con los establecidos en las regulaciones jurídicas de desarrollo urbano para la zona insular de Isla Mujeres. El análisis del proyecto con los instrumentos referidos, se muestra en el **Considerando VI** del presente oficio resolutivo.



7. ANÁLISIS TÉCNICO.

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

"Impactos Ambientales"

Identificación de los factores ambientales susceptibles de ser afectados por el desarrollo del proyecto.

FACTORES AMBIENTALES			
SUBSISTEMAS	MEDIO	COMPONENTE	ELEMENTOS
SUBSISTEMA FÍSICO NATURAL	MEDIO INERTE	AIRE.	CALIDAD DEL AIRE CONFORT SONORO. RELIEVE Y CARACTER TOPOGRÁFICO.
		TIERRA-SUELO	CONTAMINACIÓN DEL SUELO Y SUBSUELO CONTAMINACIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES
		AGUA.	CONTAMINACIÓN DE ACUIFEROS. RECARGA DE ACUIFEROS. EROSIÓN
	MEDIO BIOTICO	VEGETACIÓN	DRENAJE SUPERFICIAL VEGETACIÓN
SUBSISTEMA DE DESARROLLO ECONOMÍA Y ESTRUCTURA	MEDIO PERCEPTUAL	FAUNA	HABITATS
		PAISAJE	UNIDADES DE PAISAJE
	USOS DEL SUELO.	INTRINSECO.	INCIDENCIA VISUAL
		INCIDENCIA VISUAL	APROVECHAMIENTOS DIRECTAS.
SUBSISTEMA DE DESARROLLO ECONOMÍA Y ESTRUCTURA	ECONOMÍA.	USOS DEL SUELO	INDIRECTAS
	ESTRUCTURA.	ACTIVIDADES ECONÓMICAS.	ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL MUNICIPIO.

DESCRIPCIÓN Y VALOR DE IMPORTANCIA DE LOS IMPACTOS IDENTIFICADOS.

Impacto N° 1: Alteración de la calidad del aire como consecuencia de las actividades de preparación de sitio (desmantelamiento) y constructivas.

Acción: Preparación del sitio (desmantelamiento, demolición, retiro de instalaciones), Construcción, movimiento de vehículos y materiales.

Factor: Calidad del aire.

Descripción: Uno de los efectos ambientales asociados a la actuación propuesta, es la disminución de la calidad del aire como consecuencia de partículas diversas y de diferente procedencia a la atmósfera.

Las partículas en estado sólido, más comúnmente denominadas "polvo", constituyen un agente modificador de la calidad del aire. Se trata de partículas sedimentables cuyo diámetro oscila entre 1 y 1000 m, que tienen su origen, principalmente, en los movimientos en el transporte de materiales y la presencia de vehículos.

Los efectos de estas partículas se centran principalmente en las molestias que originan a los vecinos del predio, al producirse un ensuciamiento del entorno habitado y una disminución de la calidad del aire respirable.

Clasificación Del Impacto

Indicador: Disminución de la calidad del aire como consecuencia de la emisión de gases y partículas diversas de diferente procedencia a la atmósfera.

Indicador antes del proyecto: Actualmente en el sitio de ubicación del proyecto, corresponde a una zona urbana, con desarrollos hoteleros de baja densidad, en donde la emisión de partículas, humos o polvos, proviene de algunas cocinas, no obstante no existe acumulación o ensuciamiento por estas, ya que se dispersan fácilmente por el arrastre de las corrientes de aire de la zona.

[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

El efecto de las partículas que se produzcan durante las acciones de obra se verá ponderado por las condiciones existentes, ya que al ubicarse frente al mar, se producirá la dispersión de los posibles materiales, gases o partículas. Asimismo, es importante destacar que la periodicidad del efecto es baja y mitigable. Por lo anteriormente descrito, el impacto que se pueda causar a la calidad del aire se considera DESPRECIABLE.

Impacto N° 2: Impacto sobre el confort sonoro producido por la utilización de maquinaria y los jornales.

Acción: Funcionamiento de maquinaria; ejecución de las obras y presencia de jornales.

Factor: Confort sonoro

Descripción: Durante la fase de preparación y construcción se producirán ruidos derivados del funcionamiento de maquinaria y presencia de jornales. Dichas afecciones son temporales y desaparecen cuando la obra está terminada.

CLASIFICACIÓN DEL IMPACTO

Indicador: La alteración del confort sonoro por el uso de maquinaria y presencia de trabajadores.

Indicador antes del proyecto: El confort sonoro se altera durante la fase de preparación de sitio (desmantelamiento) y construcción del proyecto de manera temporal. El medio existente presenta ruidos propios de las actividades urbanas y turísticas. El efecto sobre el ruido que se produzca durante la construcción, se verá ponderado por las condiciones existentes y las que al concluir desaparecen.

La afectación es temporal y desaparece cuando la obra está terminada, por lo que el impacto que se pueda causar al medio perceptual se considera **DESPRECIABLE**.

Impacto N° 3: Pérdida de suelo

Acción: Cambio en el uso del suelo.

Factor: Capacidad productiva del suelo, Erosión.

Descripción: De las tres dimensiones desde las que se puede considerar el suelo como fuente de nutrientes y soporte de las plantas, como base física para la ubicación de edificaciones e infraestructuras y como depositario de recursos minerales y culturales, es la primera de ellas a la que se refiere este impacto.

Las características del suelo en el que se ubicará el proyecto, presenta baja productividad, por las características del sitio, el suelo del predio conforma un soporte limitado como hábitat para la flora silvestre, el que está destinado para usos de aprovechamiento de acuerdo al marco jurídico. no obstante es claro que el proyecto se plantea sobre un espacio en el que el suelo ya ha sido alterado y modificado desde años atrás que entrara en vigor la LGEEPA y su Reglamento de Impacto Ambiental.

Tal como se expuso en el capítulo III del presente documento, el sitio del proyecto cuenta con regulaciones en materia de uso de suelo y administración territorial, sobre los que se concibe el predio del proyecto, de conformidad con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo**, publicado el 9 de abril de 2008, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo y el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Insular del Municipio De Isla Mujeres Quintana Roo**, publicado el 5 de octubre de 2000, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo.

CLASIFICACIÓN DEL IMPACTO

Indicador: Pérdida relativa de superficie de suelo ponderada por la calidad que corresponde a las características del tipo de suelo existente en el área proyectada y sus colindancias.

Indicador antes del proyecto: En este caso la magnitud del impacto dependerá del porcentaje de suelo afectado, relacionado con la calidad ambiental del sitio y de las colindancias.

El suelo que será removido por efecto del desplante del proyecto, será el únicamente necesario para el establecimiento de las obras del proyecto. Ver tablas de superficies en el capítulo II. Asimismo, es claro advertir que el predio ya cuenta con obras previas, por lo que las afectaciones al suelo tendrán que ser valoradas y ponderadas partiendo desde el hecho que éstas se realizan sobre un espacio previamente modificado, desde antes de entrada en vigor la LGEEPA y su Reglamento de Impacto Ambiental.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 **04751**

De este modo, las transformaciones al suelo consecuencia de la realización del proyecto resultarán en un impacto **DESPRECIABLE**.

Impacto N° 3: Cambios en la calidad del agua por posibles vertidos

Acción: Actividades de preparación de sitio y constructivas (Manejo de materiales, cimentación).

Factor: Contaminación del subsuelo; Contaminación de acuíferos.

Descripción: Durante la fase de construcción se generarán una serie de efluentes que, por efecto de las aguas de escorrentía, pueden afectar los acuíferos. Los efluentes con mayor poder de contaminación son los residuos inertes de pequeño tamaño y los aceites y lubricantes generados como consecuencia del uso de la maquinaria utilizada en la fase de construcción.

CLASIFICACIÓN DEL IMPACTO

Indicador: Contaminación, subsuelo y acuíferos por movimientos de equipos y maquinaria, manejo de materiales y edificación.

Indicador antes del proyecto: La contaminación al suelo, subsuelo y acuíferos se verá ponderado por las condiciones existentes en la zona. Es importante destacar que colinda con el mar Caribe, durante la fase de construcción se generarán una serie de efluentes que, por efecto de las aguas de escorrentía, pudieran verse afectados estos acuíferos. Los efluentes con mayor poder de contaminación son los residuos inertes de pequeño tamaño y los aceites y lubricantes generados como consecuencia del uso de la maquinaria utilizada en la fase constructiva.

De manera particular la contaminación del subsuelo y acuíferos por posibles vertidos puede ser ponderable si se toman medidas de seguridad para evitar todo tipo de escapes, por lo que el impacto se considera **DESPRECIABLE**.

Impacto N° 4: Afectación a la vegetación natural por limpieza y despeje.

Acción: Preparación del sitio. Limpieza y despeje.

Factor: Vegetación.

Descripción: La vegetación es uno de los principales indicadores ambientales en cuanto productor primario, es el reflejo de las condiciones climáticas y de suelo, asimismo es el soporte de la fauna a la que provee de energía en forma de frutos, hojas, semillas, raíces, y cortezas a las diferentes especies de fauna silvestre.

En el sitio no existe una población de flora natural dominante, ya que se encuentra transformado. La vegetación que cubre la mayor parte del suelo corresponde a herbáceas y jardinerías. La predominancia de ejemplares arbóreos corresponde a almendros (*Terminalia cattapa*) y palmas de coco (*Cocos nucifera*). No obstante se advierte la presencia de algunos ejemplares representativos de ensambles de matorral costero y vegetación de duna costera. Las principales características de un sitio con una población vegetal es la presencia de especies de flora silvestres que cuenten con un hábitat que guarde su diversidad, continuidad y por ende su funcionalidad, lo cual no se ocurre en el sitio del proyecto.

CLASIFICACIÓN DEL IMPACTO

Indicador: Pérdida relativa de vegetación ponderada por la calidad y tipo de flora existente.

Indicador antes del proyecto: Para estudiar la afección a la flora se considera por un lado, el valor de la vegetación existente, y por último el que existirá después de llevarse a cabo el proyecto.

El análisis de los datos de campo indicó que dentro del sitio del proyecto se presentan algunos ejemplares representativos de matorral costero en donde prevalecen los individuos de lirio de mar (*Hymenocallis litoralis*), uva de mar (*Coccoloba uvifera*), pantsil (*Suariana maritima*), uva de mar (*Coccoloba uvifera*). Asimismo se desarrollan en el sitio ejemplares de palmáceas asociadas al matorral costero tales como palma de coco (*Cocos nucifera*). La predominancia de ejemplares arbóreos corresponde a almendros (*Terminalia cattapa*) y palmas de coco (*Cocos nucifera*). El predio presenta vegetación de jardinería principalmente, toda vez que al interior se encuentran las instalaciones de un hotel en operación, mismo que fue construido previo a la entrada en vigor de la LGEEPA y su Reglamento en Materia de Impacto Ambiental, por lo que su desarrollo no requirió de previa autorización en materia de impacto ambiental.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

Por lo anteriormente descrito el impacto que se pueda causar a la vegetación natural por desbroce y despeje se considera **DESPRECIABLE**, en virtud de que no se cuenta con un parche continuo que cubra la totalidad del predio y represente un gradiente natural.

Impacto N° 5: Afectación al hábitat faunísticos por la remoción de la vegetación.

Acción: Preparación del sitio. Limpieza y despeje.

Factor: Hábitat faunísticos.

Descripción: Como consecuencia de la afección a la vegetación se produce una afección ya que la vegetación constituye parte sustancial de los hábitat faunísticos.

En el sitio no existe una población natural dominante, ya que se encuentra transformado en sus características originales, por lo que en consecuencia, éste se ha fragmentado. Actualmente se encuentra al interior del predio un hotel en operación.

Las principales características de que exista un sistema natural es que cuente con especies de fauna silvestres que cuenten con un hábitat y mantenga su funcionalidad.

CLASIFICACION DEL IMPACTO

Indicador: Pérdida relativa de ecosistema ponderada por la calidad del sitio y por tanto la escasez de hábitat ecológicamente funcionales.

Indicador antes del proyecto: Para estudiar la afectación a los ecosistemas se considera por un lado, el valor del ecosistema existente, y por último el que existirá después de llevarse a cabo el proyecto.

Actualmente el sitio donde se ubica el predio presenta características que provocan que no sea un área de hábitat adecuado para especies silvestres, especialmente especies sensibles a las perturbaciones dentro de las cuales se encuentran las especies amenazadas o vulnerables.

En el predio se advierten evidencias de diversos impactos previos de naturaleza antropogénica y naturales, los que provocan que los registros en campo de especies animales sean francamente escasos. El hábitat faunístico ha sido previamente modificado, toda vez que al interior del terreno se ubica un hotel en operación, el cual se construyó previo a la entrada en vigor de la LGEEPA y su Reglamento en materia de impacto ambiental. El grupo de fauna mejor representado en el sitio corresponde a las aves y los reptiles, debido a su gran capacidad adaptativa para colonizar áreas perturbadas.

Por lo anteriormente descrito el impacto que se pueda causar al hábitat de fauna silvestre por desbroce y despeje se considera **DESPRECIABLE**.

Impacto N° 6: Impacto sobre el medio perceptual producido por el desarrollo del proyecto. Unidades de paisaje.

Acción: Durante las etapas de preparación (desmantelamiento, demolición, retiro de material) y principalmente construcción habrá movimiento de tierras; circulación y funcionamiento de maquinaria; ejecución de las obras.

Factor: Unidades de paisaje (etapas de preparación y construcción); Incidencia visual (etapas de preparación y construcción).

Descripción: Durante la fase de construcción el proyecto se introduce una serie de componentes con repercusión en el paisaje, como el desorden visual, multiplicidad de contrastes y la presencia de polvo por los movimientos de tierras.

Dichas afecciones son temporales y desaparecen cuando la obra está terminada.

CLASIFICACION DEL IMPACTO

Indicador: La alteración del paisaje producto de los movimientos de tierra, uso de maquinaria y desorden que introducen las obras durante la etapa de preparación y construcción.

Indicador antes del proyecto: El paisaje se demerita durante la fase de construcción del proyecto, realzándose durante la etapa operativa con la presencia del proyecto y la instrumentación de medidas ambientales.



[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 **04751**

El medio paisajístico existente, presenta contrastes, que incluyen el Mar Caribe, ambientes naturales, baja presencia humana, vistas de un sitio excepcional, aunque unas condiciones pobres en la capa vegetal al interior del predio.

El proyecto modificará el sitio, por lo que resulta adecuado suavizar este impacto utilizando colores y materiales concordantes con el medio natural.

El efecto visual que se produzca durante la construcción, se verá ponderado por las condiciones existentes y las que al concluir realcen el paisaje circundante. Se instrumentan los programas de restauración y reforestación de la cubierta vegetal. Se privilegian especies nativas y palmáceas.

El efecto visual que se produzca por la construcción del proyecto se verá disminuido ya que la afección a las vistas es temporal y desaparece cuando el proyecto se encuentre en operación, por lo que el impacto que se pueda causar a la incidencia visual se considera despreciable que al operar el proyecto en específico, se crean escenarios que realzan el paisaje del sitio el que se integran al medio que lo acoge, por lo que el impacto positivo que se pueda causar al medio perceptual se considera severo.

*La mayor parte de estas afecciones son temporales y desaparecen cuando la obra está terminada, por lo que el impacto negativo que se pueda causar al medio perceptual se considera **MODERADO**.*

Impacto N° 9: Efecto sobre el medio perceptual. Incidencia visual.

Acción: Presencia de elementos del proyecto.

Factor: Incidencia visual (durante la operación del proyecto); unidades de paisaje (durante la operación del proyecto).

Descripción: Se espera una recuperación de las vistas durante la operación del proyecto, considerando la serie de factores y atributos físicos de la zona en la que se concibe éste, por lo que el proyecto no se considera ajeno al medio. El proyecto se inserta en un espacio afectado previamente, por lo que se establecen medidas ambientales que mejoran los aspectos del sitio.

CLASIFICACIÓN DEL IMPACTO.

Indicador: Efecto sobre el medio perceptual con la presencia del proyecto.

Indicador antes del proyecto: El entorno que se percibe es un ambiente modificado, como consecuencia de la constante crecimiento de la zona. Se observan predios afectados y con escasa cubierta vegetal. En el interior del predio se observan ejemplares dispersos representativos de matorral costero y duna, no obstante no se advierte una cubierta vegetal constituida.

De manera particular, al operar la zona en general y el proyecto en específico, se crean escenarios que realzan el paisaje del sitio. Se instrumentan medidas ambientales de restauración de los espacios verdes del sitio. Se da prioridad a los elementos nativos y palmáceas. Por lo que el impacto se considera positivo **SEVERO**.

Impacto N° 10: Efecto sobre los usos del suelo y la estructura territorial del municipio.

Acción: Presencia de elementos del proyecto: instalaciones, vehículos y personas.

Factor: Estructura territorial del municipio; Aprovechamiento.

Descripción: Los impactos de índole territorial se deben principalmente a desequilibrios por falta de planificación y de una correcta estructura territorial y se reflejan muy frecuentemente en forma de problemas de tráfico vehicular, conflictos por uso del suelo que en última medida repercuten en la calidad de vida de la población y la imagen que la zona proyecta al exterior.

Conforme a los instrumentos que regulan la ocupación del territorio así como el cumplimiento por parte de los proyectos, se evita en la medida de lo posible el desarrollo desordenado de las obras y actividades.

CLASIFICACION DEL IMPACTO

Indicador: Efecto sobre los usos del suelo y la estructura territorial del municipio.

[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 **04751**

Indicador antes del proyecto: La zona insular del municipio de Isla Mujeres, cuenta con un Plan Parcial de Desarrollo Urbano en el que se establecen los usos de suelo asignados por la autoridad competente de su administración.

La presencia del proyecto mejorará la fisonomía del lugar al cambiar un espacio con una obra antigua, a un sitio destinado para el hotel que se propone, el cual presenta un diseño novedoso, armonioso y acorde al desarrollo actual de la zona donde se localiza en la Isla.

De manera particular este efecto puede considerarse compatible con el entorno, toda vez que coincide con el uso de suelo acordado para el sitio y compatible con los usos previamente establecidos por el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo**, publicado el 9 de abril de 2008, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo y el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Insular del Municipio De Isla Mujeres Quintana Roo**, publicado el 5 de octubre de 2000, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, por lo que el impacto que se pueda causar se considera positivo **SEVERO**.

Impacto N° 11: Efecto sobre el medio socio-económico.

Acción: Presencia del proyecto.

Factor: Incidencia económica directa e indirecta.

Descripción: Se espera que de manera positiva, el proyecto repercuta sobre la generación de empleos y la percepción de ingresos, misma que coadyuva de manera constante a la economía de manera permanente. La preparación del sitio (desmantelamiento) y construcción del proyecto participa como parte importante en el desarrollo social y económico en un contexto local de la Isla.

CLASIFICACION DEL IMPACTO

Indicador: Efecto sobre el medio socio-económico.

Indicador antes del proyecto: En Isla Mujeres se desarrollan actividades económicas que fortalecen el territorio municipal, implican construcción de hoteles y desarrollos inmobiliarios que implican pagos de impuestos al municipio. El proyecto por su parte impulsará, de manera positiva, el crecimiento económico y social de Isla Mujeres. Se generan fuentes de empleo que repercuten directamente en la sociedad y economía del territorio municipal, por lo que el impacto se considera positivo **SEVERO**.

"MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN O COMPENSACIÓN PARA LOS IMPACTOS AMBIENTALES IDENTIFICADOS

"1) Medidas Generales.

En el terreno se exigirá, a la empresa contratada para la realización de los trabajos constructivos, el cumplimiento de los siguientes puntos:

Delimitar el espacio a intervenir.

La obra deberá permanecer limpia y ordenada en todo momento. No levantar polvo ni hacer ruidos innecesarios. La maquinaria solamente se desplazará dentro de los límites de la obra.

Se situarán las instalaciones y acopios exclusivamente en los espacios destinados para ello.

No se permite ningún tipo de vertido al suelo.

Los residuos deberán de acopiarse y depositarse de la manera que así lo disponga la autoridad municipal.

No se permite el mantenimiento de maquinaria en el predio salvo aquella indispensable a causa de roturas o fugas.

No se permite el cambio de aceite de la maquinaria en el predio proyecto.

No está permitido encender fuego, incinerar restos o quemar desperdicios cualquiera que sea su origen y composición.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

2) Medidas Particulares.

La empresa promotora del proyecto, somete a consideración de esa autoridad evaluadora las siguientes medidas de prevención y mitigación de los posibles efectos negativos estimados en este estudio. Las medidas propuestas se describen por impacto valorado y se consideran aquellos relevantes. Estas medidas se han planteado bajo lineamientos específicos que permiten su documentación y que admiten el seguimiento ambiental en función del impacto previsto por cada etapa del desarrollo del proyecto que nos ocupa

Tipo de medida: Mitigación.	ALTERACIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE COMO CONSECUENCIA DEL MOVIMIENTO DE TIERRAS
Efecto que mitiga	Emisión de partículas finas a la atmósfera y efectos colaterales de la pluma de dispersión de polvos. Variaciones negativas en la calidad de las aguas por el arrastre de polvo y percolación al cauce interno.
Definición de la medida	Humedecer el sitio intervenido para eliminar la suspensión de partículas durante la jornada laboral.
Objetivo	Eliminar la emisión de finos por el movimiento de tierras.
Eficacia estimada	Media.
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Efectuar riegos periódicos a los sitios de intervención durante la jornada laboral.
Necesidad de mantenimiento	Media. Finaliza con la construcción.
Entidad responsable de gestión	PROMOVENTE.
Control	Reporte anual. Documental fotográfico.

Tipo de medida: Mitigación/Compensación.	PERDIDA DE SUELO Y FLORA.
Efecto que mitiga	Efecto al suelo y a la flora. Atenuar la afectación por el retiro del suelo y de la remoción de Vegetación.
Definición de la medida	Almacenar el material producido del suelo para su recuperación el cual podrá ser reutilizado para su las áreas ajardinadas. Instrumentación de acciones de rescate de flora, reforestación flora nativa y reforestación de vegetación de duna costera.
Eficacia estimada	Media.
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Efectuar el rescate de los ejemplares filo de mar (<i>Hymenocallis littoralis</i>), uve de mar (<i>Coccoloba uvifera</i>), pantsil (<i>Suarina maritima</i>), verdolaga de playa (<i>Sesuvium portulacastrum</i>), Salvia marina (<i>Tournefortia gnaphalodes</i>) y ambrosia (<i>Ambrosia hispida</i>). Llevar a cabo tareas de reforestación en las áreas ajardinadas.
No se permitirá en la reforestación o jardinería ejemplares exóticos. Contar con la asistencia de la Dirección de Ecología del Municipio de Isla Mujeres para las plantas a sembrar.	
Necesidad de mantenimiento	Media. Finaliza con la operación.
Entidad responsable de gestión	PROMOVENTE.
Control	Reporte anual. Documental fotográfico.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19

04751

Tipo de medida: Mitigación.	PÉRDIDA DE HÁBITAT Y DESPLAZAMIENTO DE FAUNA SILVESTRE.
Efecto que mitiga	Efecto al hábitat faunístico. Afectación en la disminución de hábitat faunístico.
Definición de la medida	Atenuar la afectación por la remoción de vegetación disminución de hábitat faunístico.
Objetivo	Atenuar el efecto producido por la reducción del hábitat faunístico.
Eficacia estimada.	Media.
Descripción de la medida / aspectos que comprende	Instrumentación de ahuyentación de fauna. Estas acciones involucran medidas particularizadas a las condiciones ambientales prevalecientes en el predio, por lo que se permitirá el desplazamiento y ahuyentación de la fauna que pueda encontrarse en el sitio al momento del desarrollo de las obras. Se implementará un programa el Programa de Rescate y Reubicación de Reptiles, en el que se indicarán las actividades y medidas a realizar en caso de advertir la presencia de dichos organismos. Contar con señalizaciones en el proyecto, en el que se indiquen la prohibición de molestar, capturar o dañar la fauna que pudiera incidir en la zona.
Necesidad de mantenimiento	Media. Finaliza con la operación.
Entidad responsable de gestión	PROMOVENTE.
Control	Reporte anual. Documental fotográfico

Tipo de medida: Mitigación	CONTAMINACIÓN DEL SUELO, ACUÍFEROS POR POSIBLES VERTIDOS.
Efecto que mitiga.	Variaciones negativas en la calidad de las aguas y suelo como consecuencia de posibles accidentes.
Definición de la medida.	No rebasar los límites establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas por combustibles y/o materiales contaminantes.
Objetivo.	Mantener el nivel de calidad del agua y suelo existentes en el sitio.
Eficacia.	Media.
Descripción de la medida / aspectos que comprende.	Reglamentar e informar a los trabajadores y empresas contratadas de la medida. Prohibir cambios de aceite y/o mantenimiento a vehículos dentro del predio. Los vehículos y maquinaria que ingresen deben estar en óptimas condiciones. Establecer medidas preventivas como áreas de "no-



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

<i>contacto" (tipo tarquina) con el suelo directo, en espacios en los que puedan ocurrir derrames accidentales.</i>	
Necesidad de mantenimiento.	Media.
Entidad responsable de gestión.	PROMOVENTE.
Control.	Reporte anual. Documental fotográfico.

Tipo de medida: Mitigación	
CONTAMINACIÓN DEL SUELO, ACUÍFEROS POR GENERACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.	
Efecto que mitiga.	Variaciones negativas en la calidad de las aguas y suelo como consecuencia de posibles accidentes de vertido de aguas residuales sin previo tratamiento.
Definición de la medida.	Tratamiento de aguas residuales. Cumplimiento con las Normas Oficiales Mexicanas en materia de calidad de agua.
Objetivo.	Mantener el nivel de calidad del agua y suelo existentes en el sitio.
Eficacia.	Alta.
Descripción de la medida / aspectos que comprende.	Contar con la conexión que brinda la concesionaria en la Isla, así como con una opción alterna de sistema de tratamiento, el cual consiste en la instalación de una micro-planta de tratamiento.
Necesidad de mantenimiento.	Baja.
Entidad responsable de gestión.	PROMOVENTE.
Control.	Reporte anual. Documental fotográfico.

Complementarios

Tipo de medida: Complementaria	No. 1 Programa de obra limpia.
Esta medida se propone para minimizar los efectos comunes de una construcción sobre su entorno inmediato.	Se evita la dispersión de polvos y finos Se elimina la acumulación de desperdicios de obra, orgánicos e inorgánicos. Se evita la proliferación de animales ferales (perros y gatos)
Definición de la medida	Se mantiene un control sobre el proceso de la obra, se cubren los materiales y se asignan espacios específicos para acopio de materiales, de manera que la obra se desarrolle de forma ordenada y con control de los residuos.
Objetivo	Mantener un área de construcción ordenada y segura.
Eficacia	Alta.
	Se mantiene la obra ordenada. Se realizarán recorridos de limpieza para

OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 **04751**

Descripción de la medida / aspectos que comprende	asegura el manejo adecuado de éstos. Los residuos deberán ordenarse por tipo favoreciendo el reciclaje de algunos y la correcta disposición, así mismo se humedecen los polvos para evitar su dispersión de finos.
Necesidad de mantenimiento	Permanente durante la construcción.
Control	Bitácora e informes.

Programas Ambientales presentados anexos a la **MIA-P**:

- **PROGRAMA DE RESCATE Y REUBICACIÓN DE REPTILES**
- **PROGRAMA DE MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS**

XI. Que como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P** del **proyecto** y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Unidad Administrativa concluye que es factible la autorización condicionada del proyecto, siempre y cuando la **promovente** aplique durante su realización de manera oportuna y mediata, las medidas de prevención, mitigación y compensación señaladas tanto en la documentación presentada como en la presente resolución, minimizando así las posibles afectaciones de tipo ambiental que pudiera ocasionar; toda vez que el **proyecto** es congruente con 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 y se da a conocer la parte regional del propio Programa**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; el **Decreto del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo** (POEL), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 09 de abril de 2008; el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo (PDU)**, publicado en el periódico oficial del Estado de Quintana Roo el 5 de octubre de 2010; conforme a lo analizado en el **CONSIDERANDO VI incisos A), B) y C)** de la presente resolución.

Con base en lo expuesto y con fundamento en lo que dispone el **artículo 8**, párrafo segundo, de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en relación a que a toda petición deberá recaer un acuerdo escrito de la autoridad a quien se haya dirigido, la cual tiene obligación de hacerlo conocer en breve término al peticionario; los artículos de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** que se citan a continuación: **artículo 4**, que establece que la Federación ejercerá sus atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, de conformidad con la distribución de competencias previstas en dicho instrumento jurídico y en otros ordenamientos legales; **artículo 5** fracción II, el cual dispone que es facultad de la Federación la aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en dicha Ley, en los términos en ella establecidos, así como la regulación de las acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la **fracción X** del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el **artículo 28**, primer párrafo que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables... y quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras o actividades que cita en las fracciones I al XIII, requieran previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracción VII y IX**



del mismo artículo 28; en el **artículo 35, primer párrafo**, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el **segundo párrafo** del mismo **artículo 35** que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35, así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; **último párrafo** del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, y **fracción II del mismo Artículo 35**, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá autorizar de manera condicionada las obras y actividades del proyecto; del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **artículo 2**, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; **artículo 3**, del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este **proyecto**; **artículo 4** en la **fracción I**, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la **fracción III** del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; la **fracción VII** del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5 incisos O) y Q)**, en el **artículo 9**, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; **artículo 11, último párrafo** que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el **artículo 12** del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el **artículo 24** que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en los **artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44, 45, fracción II, 46, 47, 48 y 49** del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del **proyecto** sometido a la consideración de esa autoridad por parte 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 administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en el **artículo 16, fracción X** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del proyecto; lo establecido en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Isla Mujeres**, publicado en el Periódico Oficial del estado de Quintana Roo el 09 de abril de 2008, el **Programa**



Parcial de Desarrollo Urbano, Zona Insular de Isla Mujeres, Quintana Roo 2010-2030, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 05 de octubre de 2010; 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 **es ambientalmente viable**; por lo tanto,

RESUELVE

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **35, fracción II** de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** y **45, fracción II** de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, **AUTORIZAR DE MANERA PARCIAL CONDICIONADA SUJETA A SU MODIFICACIÓN** el desarrollo del proyecto denominado "**HOTEL ZAZIL HA, EN ISLA MUJERES**", con pretendida ubicación en la Calle Zazil Ha, Número 118, Colonia Centro, C.P. 77400, Isla Mujeres, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, promovido por el **C. SANTIAGO RIVERA ROBLES MARTÍNEZ** en su carácter de Apoderado Legal de la empresa "**DESARROLLO TURÍSTICO SANTIAGO, S.A. DE C.V.**" de conformidad con lo señalado en el **CONSIDERANDO XI** de la presente resolución, en relación con el **CONSIDERANDO VI inciso C**.

La autorización en Materia de Impacto Ambiental, se emite en referencia al proyecto "**HOTEL ZAZIL HA, EN ISLA MUJERES**", el cual tiene una superficie de 4,517.96 m² y consiste en lo siguiente:

- Desmantelamiento y retiro de las instalaciones existentes 1.- Modulo lobby y administración. 2.-Modulo habitaciones 1, 3.- Modulo habitaciones 2, 4.- Modulo Restaurante.
- Construcción y operación de 32 suites (19 Master suites y 13 Suites Estándar). Asimismo, el proyecto prevé establecimiento de amenidades para servicio y esparcimiento de los huéspedes, tales como un Club de Playa, Zona de Albercas, Restaurante cubierto y descubierto, Cocinas, Bar de Alberca, Bar de la Playa, Terrazas, Lobby, Oficinas, Zona de Empleados, Servicios y Accesos.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19

04751

Nivel	Planta Baja	Primer Nivel	Segundo Nivel	Tercer Nivel	Roof Garden	Total
Lobby	257.72	-	-	-	-	257.72
Restaurante con cocina	654.21	-	-	-	-	654.21
Club de playa	83.05	-	-	-	-	83.05
Sanitarios alberca	8.39	-	-	-	-	8.39
Unidades de alojamiento	661.14	1,186.95	1,186.95	1,186.95	-	4,221.99
Balcones	111.65	226.99	226.99	226.99	-	792.62
Andadores	91.79	145.95	145.95	145.95	-	529.64
Circulaciones verticales	76.96	76.96	76.96	76.96	-	307.84
Área de Roof Garden	-	-	-	-	475.34	475.34
Total de construcción	1,944.92	1,636.85	1,636.85	1,636.85	475.34	7,330.81

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN.					
LADO		DIST.	VERT.	Y	X
			1	2,351,123.2330	525,913.0820
1	2	57.93	2	2,351,175.1987	525,938.7029
2	3	66.33	3	2,351,153.4963	525,001.3838
3	4	81.60	4	2,351,081.3105	525,963.3343
4	1	65.44	1	2,351,123.2330	525,913.0820
SUPERFICIE = 4,517.96 m ² .					

Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 45, fracción II, del REIA, las obras colindantes al límite frontal del predio quedan sujetos a su modificación en relación a que cumplan con la restricción frontal de 8.7 m en todo el lindero frontal.

SEGUNDO.- La presente autorización del proyecto tendrá una vigencia de **24 meses** para la etapa de preparación del sitio y construcción y de **50 años** para la etapa operación y mantenimiento. Dichos plazos comenzarán a partir al día siguiente hábil de la recepción del presente oficio.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 35 último párrafo de la **LGEEPA** y 49 de su **Reglamento en materia de evaluación del impacto ambiental**, a través de las facultades encomendadas a las Delegaciones Federales de la **SEMARNAT** conforme al Reglamento Interno de la misma, **la presente resolución se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de la actividad descrita en su TÉRMINO PRIMERO para el proyecto, sin perjuicio de lo que determinen las autoridades municipales y/o estatales**, así como de las demás autorizaciones, permisos, licencias entre otras que sean requisito para llevar a cabo el **proyecto**.

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

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

QUINTO.- La **promovente**, en el caso supuesto que decida realizar modificaciones al **proyecto**, (ampliaciones, sustituciones de infraestructura, modificaciones, etc.) deberá hacerlo del conocimiento de esta Delegación Federal, en los términos previstos en el artículo 28 del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, con la información suficiente y detallada que permita a esta autoridad, analizar si el o los cambios decididos no causarán desequilibrios ecológicos, ni rebasarán los límites y condiciones



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 **04751**

establecidos en las disposiciones jurídicas relativas a la protección al ambiente que le sean aplicables, así como lo establecido en los **Términos y Condicionantes** del presente oficio de resolución. Para lo anterior, la **promovente** deberá notificar dicha situación a esta Delegación Federal, previo al inicio de las actividades del **proyecto** que se pretenden modificar.

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

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

CONDICIONANTES:

1. Con base en lo estipulado en el artículo 28, primer párrafo de la **LGEEPA** que define que la **SEMARNAT** establecerá las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasar los límites y condiciones establecidas en las disposiciones aplicables para proteger el ambiente y considerando que el artículo 44 del **Reglamento de la LGEEPA en materia de impacto ambiental** en su fracción III establece que, una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría podrá considerar las medidas preventivas, de mitigación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por la **promovente** para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente, esta Unidad Administrativa determina que la **promovente** deberá cumplir con todas y cada una de las medidas de prevención y mitigación que propuso en la **MIA-P** y en la **información adicional del proyecto**.
2. Presentar en un plazo que no podrá exceder los **3 meses** contados a partir del día siguiente a que surta efectos la notificación del presente resolutivo, la **promovente** deberá presentar el **Programa Calendarizado de los Términos y Condicionantes** del presente Oficio resolutivo.
3. La **promovente** deberá ejecutar los programas ambientales y habrá de incorporar los resultados a los informes del cumplimiento de los Términos y Condicionantes y de las medidas de prevención y mitigación referidas en el **TÉRMINO OCTAVO** del presente oficio resolutivo. Los programas ambientales son los siguientes:
 - **PROGRAMA DE RESCATE Y REUBICACIÓN DE REPTILES**
 - **PROGRAMA DE MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y LÍQUIDOS**
4. En un plazo no mayor a **3 (tres) meses**, contados a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio y de manera previa al inicio de las obras y/o actividades del **proyecto**, la **promovente** deberán presentar un plano de conjunto en el que demuestre que las obras colindantes al límite frontal del predio cumplan con la restricción frontal de 8.7 m en todo el lindero frontal, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres. Dicho plano deberá presentarse en formato impreso y electrónico (autocad/.dwg), a efecto de que se permita llevar a cabo la medición de las dimensiones en la restricción frontal.
5. Queda prohibido a la **promovente** realizar las siguientes acciones durante la etapas de operación y mantenimiento del **proyecto**:



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

- El uso de explosivos.
- Las quemas de desechos sólidos y vegetación.
- Entierro de basura o disposición a cielo abierto.
- La instalación de infraestructura para la disposición final de residuos sólidos.
- La extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre, salvo lo que la **Ley General de Vida Silvestre** prevea.
- La introducción de especies de flora y fauna exóticas invasivas.
- El vertimiento de hidrocarburos y productos químicos no biodegradables.
- Dar alimento a la Fauna silvestre.
- Realizar dragados en el área del **proyecto** sin contar con autorización correspondiente.

OCTAVO.- La **promovente** deberá presentar informes del cumplimiento de los Términos y Condicionantes del presente resolutivo y de las medidas de prevención y mitigación, que propuso en la **MIA-P** del **proyecto**; los informes deberán ser presentados cada **seis meses** durante la etapa de preparación de sitio y construcción y **anual** durante la etapa de operación del **proyecto**, los informes deberán presentarse a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** para su seguimiento, y una copia del informe con el acuse de recibo de la **PROFEPA** deberá ser presentado a esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo. El primer informe deberá ser presentado en un plazo de **seis meses** contados a partir del día siguiente de la recepción del presente resolutivo, se haya o no iniciado la operación de las obras del proyecto.

NOVENO.- La **promovente** deberá dar aviso a esta Unidad Administrativa del inicio y la conclusión del **proyecto**, conforme lo establecido en el artículo 49, segundo párrafo, del **Reglamento de la LGEEPA en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**. Para lo cual deberá comunicar por escrito a esta Secretaría y a la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, la fecha de inicio de la operación, dentro de los **3 días siguientes** a que hayan dado inicio.

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

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

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

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

DÉCIMO SEGUNDO.- La **SEMARNAT**, a través de la **PROFEPA**, vigilará el cumplimiento de los Términos y Condicionantes establecidos en el presente instrumento, así como los ordenamientos aplicables en materia



OFICIO NÚM.: 04/SGA/1930/19 04751

Página 44 de 44