

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2019

EMILIANO ZAPATA

DELEGACIÓN FEDERAL EN EL ESTADO DE QUINTANA ROO

Unidad de Gestión Ambiental

PROFEPA

PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2793/19

20 ENE 2020

Cancun, Quintana Roo

19 DIC. 2019

RECIBIDO OFICIALIA

Maria Fernanda Pérez Remo
10/01/20
Recibi original

C. RAÚL MIGUEL NAVARRO
APODERADO LEGAL DE LA
C. CATALINA WDOVICZENKO
CALLE AVENIDA NICHUPTÉ NO.28
MANZANA 02, LOCAL 314B, TERCER PISO EDIFICIO
ATRIUM, SUPERMANZANA 19, CP: 77505
CANCÚN, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ,
ESTADO DE QUINTANA ROO
CORREO: consulta@abcabogados.net
TELÉFONO: (998) 8846244

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. Raúl Miguel Navarro**, en su carácter de apoderado legal de la **C. Catalina Wdoviczenko** 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 "**CASA HABITACIÓN RESIDENCIAL**", con pretendida ubicación en Avenida Perimetral, Poniente Número 004, entre Calle Tortuga y Calle Manatí, Supermanzana 009, Manzana 044, Lote 006, Colonia: Fraccionamiento Mar Turquesa, Zona Insular, 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 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 **"CASA HABITACIÓN RESIDENCIAL"**, (en lo sucesivo el **proyecto**), con pretendida ubicación Avenida Perimetral, Poniente Número 004, entre Calle Tortuga y Calle Manatí, Supermanzana 009, Manzana 044, Lote 006, Colonia: Fraccionamiento Mar Turquesa, Zona Insular, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, promovido por el **C. Raúl Miguel Navarro**, en su carácter de apoderado legal de la **C. Catalina Wdoviczenko** (en lo sucesivo **promovente**), y

RESULTANDO:

- I. Que el 22 de marzo de 2019, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de esta Unidad Administrativa de la **Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo**, el escrito de misma fecha, a través del cual la **promovente** remitió la **MIA-P** del **proyecto**, para su correspondiente análisis y dictaminación en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, asignándole la clave **23QR2019UD027**.
- II. Que el 28 de marzo de 2019, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de esta Unidad Administrativa, el escrito de fecha 27 del mismo mes y año, a través del cual la **promovente**, presentó la publicación del extracto del proyecto en el periódico **NOVEDADES** con fecha de 28 de marzo de 2019, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 fracción I de la **LGEEPA**.
- III. Que el 28 de marzo de 2019, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que dispone que la **SEMARNAT** publicara la solicitud de autorización en Materia de Impacto Ambiental, en su Gaceta Ecológica y, en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento de la **LGEEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la **SEMARNAT** publicó a través de la separata número **DGIRA/017/19**, 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 periodo del **21 al 27 de marzo de 2018**, dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó, a la cual se asignó la clave de proyecto **23QR2019UD027**, para que esta Unidad Administrativa, en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 40 fracción IX, inciso C) del Reglamento Interior de la **SEMARNAT**, diera inicio al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental (**PEIA**) del **proyecto**.

- IV. Que el 04 de abril de 2019, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de esta Unidad Administrativa, el escrito de misma fecha, mediante el cual, la promovente presentó la copia cotejada de la Resolución de PROFEPA No. 0029/2019 de fecha 26 de febrero de 2019.
- V. Que el 05 de abril de 2019 esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0671/19** a través del cual y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 21 del **REIA** y 17-A de la **LFPA** previno al **promovente** a que en un plazo no mayor de 10 días hábiles presente información derivada del análisis de la **MIA-P** del proyecto para integrar el expediente, mismo que fue notificado el 17 de abril de 2019.
- VI. Que el 11 de abril de 2019, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de misma fecha, a través del cual la promovente manifestó como plazo de 10 hábiles para el requerimiento de forma hasta el 05 de abril de 2019.
- VII. Que el 30 de abril de 2019, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de misma fecha, a través del cual la promovente desahogó la prevención de información solicitada mediante oficio 04/SGA/0671/19.
- VIII. Que el 30 de abril de 2019, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 34, primer párrafo de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, 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, Quintana Roo y en Blvd. Kukulcán, kilómetro 4.8 de la Zona Hotelera de la Ciudad de Cancún, Municipio de Benito Juárez, Estado de Quintana Roo.
- IX. Que el 10 de mayo de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0975/19**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 33 de la **LGE EPA** 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 **LGE EPA**.
- X. Que el 10 de mayo de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0976/19**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en los artículos 33 de la **LGE EPA** y 25 del **Reglamento** de la **LGE EPA** 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 **LGE EPA**.
- XI. Que 10 de mayo de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0977/19**, a través del cual y con fundamento en lo establecido en el artículo 35 de la **LGE EPA**, 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 **LGE EPA**.

- XII. Que el 10 de mayo de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0978/19**, 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 **LGE EPA**.
- XIII. Que el 17 de junio de 2019, ingresó en esta Unidad Administrativa el oficio número **PFPA/29.5/8C.17.4/1291/19** de fecha 12 de junio de 2019, mediante el cual la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** en el Estado de Quintana Roo, emitió su opinión técnica en relación al proyecto.
- XIV. Que el 21 de junio de 2019, ingresó en esta Unidad Administrativa el oficio número **SEMA/DS/1973/2019** de fecha 06 de junio 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.
- XV. Que el 26 de junio de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/1361/19** a través del cual solicitó al **promoviente**, con base en lo establecido en los artículos **35-BIS** de la **LGE EPA** y **22** de su **REIA**, información adicional de la **MIA-P** del proyecto, suspendiéndose el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo **35-BIS** de la **LGE EPA**.
- XVI. Que el 01 de julio de 2019, ingresó a esta Unidad Administrativa, el escrito de misma fecha, a través del cual la promovente solicita la emisión de la resolución del proyecto.
- XVII. Que el 24 de julio de 2019, ingresó en esta Unidad Administrativa el oficio número **DGPAIRS/258/2019** 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**.
- XVIII. Que el 09 de octubre de 2019, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de misma fecha, a través del cual la **promovente** presentó la Información Adicional solicitada mediante el oficio **04/SGA/1361/19**.
- XIX. Que el 23 de octubre de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio **04/SGA/2241/19**, a través del cual, con fundamento en lo establecido en el artículo 35 BIS de la **LGE EPA** y 46 fracción II del **REIA**, determinó ampliar el plazo del procedimiento de evaluación del proyecto.
- XX. 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:

I. GENERALES



- I. Que esta Unidad Administrativa es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículo 5, fracción VII y X, 28, primer párrafo y fracción IX, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción II y último de la **LGEPA**; 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, 5 inciso 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 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 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 VIII** 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:

INFORMACIÓN PRESENTADA EN LA MIA-P:

"Dimensiones del proyecto

"el proyecto consiste en la conclusión de las obras para una casa habitación unifamiliar sobre un predio que consta de una superficie total de 393.632 (trescientos noventa y tres puntos seiscientos treinta y dos) m² localizado en Av. Perimetral Poniente, supermanzana 09, manzana 44, lote 6, municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, Cuba"



mencionar que el área total de desplante será de 172.034 (ciento setenta y dos puntos cero treinta y cuatro) m². El proyecto constará de 3 niveles los cuales estarán conformados de la siguiente manera:

Descripción de las áreas del proyecto.

Planta baja que constará de un área abierta en todos sus costados, siendo cubierta solamente por el techo que servirá de piso para el primer nivel. En esta, se construirá la escalera de acceso al primer nivel, el cuarto de máquinas, un área de estacionamiento, alberca, deck y áreas jardinadas.

Primer nivel constará de área para sala, comedor, cocina, bodega con medio baño, escaleras y recámara master con baño completo.

Segundo nivel constará de una sala para tv, baño, bodega, recámara master 2, dos recámaras secundarias (todas con baño completo) y área para escaleras.

Azotea constará de un área de escalera, palapa con estructura de madera, área de asoleadero, área de tinacos y aúchas al aire libre.

Es importante recalcar que el proyecto involucra únicamente la conclusión de una obra que se encuentra actualmente como obra negra.

INFORMACIÓN ADICIONAL:

Mediante Información Adicional la **promovente** manifestó lo siguiente:

"Por un error involuntario en la Manifestación de Impacto Ambiental Particular en el Capítulo II "Descripción del Proyecto o actividad", se hizo mención que el proyecto se encontraba en obra negra, sin embargo como se comprueba en la documental emitida por la Delegación de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo, se hace la aclaración que es presente proyecto es respecto a la operación de ser una obra gris.

Por lo anterior el programa de trabajo se centra exclusivamente en las etapas pendientes para la conclusión del proyecto que son acabados en general.

(-)

ACTIVIDADES POR REALIZAR

Colocación de puertas

Colocación de ventanas

Aplicación de pintura en el interior y exterior de la casa.

Acabados en general"

La superficie de planta total del predio es de 393.632 m², sin embargo, la superficie de desplante para el proyecto es de 172.034 m², área que corresponde a un 43.70% de la superficie total del predio.

Los tres niveles que conforman la casa habitación suman un total de 548.81 m² distribuidos de acuerdo a la siguiente tabla:

Obra	Superficie	Tipo de Obra
Planta baja (primer nivel)	133.65 m ²	Estructura no confinada (estructura metálica de cimentación pilotes de acero)
Primer nivel	176.08 m ²	Permanente con cimentación.
Segundo nivel	176.08 m ²	Permanente con cimentación.
Azotea	63.0 m ²	Cimentación y estructura adicional: palapa de madera.
Total	548.81 m²	

De conformidad con la resolución de la PROFEPA No. 0029/2019 de fecha 26 de febrero de 2019, se tiene que el Considerando IV de dicha resolución (página 13 de 26), establece lo siguiente:

"IV.- En virtud de que con las manifestaciones y documentación que obra en autos Catalina Wdoviczenko, no logra desvirtuar los supuestos de infracción que se le imputan; esta Autoridad determina que se le incurrió en los siguiente:

(-)

A)- Un edificio de tres niveles y azotea cimentada con estructura base acero, den (sic) el primer nivel actualmente sin paredes, techo de lámina de zinc revestida con concreto que hace de piso para el segundo nivel, en este nivel se



puede observar la división de paredes de block de tres dormitorios, mismo número de dormitorios comprenden el tercer nivel todas con dimensiones aproximadas de 10.5 m de ancho por 16.5 metros de largo (173.25 m cuadrados aproximadamente)."

Dado lo anterior, en la resolución de PROFEPA no se indican las obras de la alberca, deck, así como baños, cuarto de máquinas, estacionamiento y obras en azotea (palapa, área de asoleadero y duchas al aire libre), las cuales se indicaron en la MIA-P, por lo que no se tiene la certeza de las obras y actividades propias del proyecto.

4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL.

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

Clima

Conforme a la cata de Unidades climáticas del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el Sistema Ambiental presenta un tipo de clima Aw0(x') mismo que corresponde a cálido subhúmedo, con una temperatura media anual oscila entre los 25.5°C y temperatura de 18°C en el mes más frío, con precipitación media anual de 500 a 2,500 mm. Así mismo, de acuerdo al sistema de clasificación climática de Köppen, modificado por García en 1988, el área de estudio corresponde con el tipo Aw0(x') identificado como clima cálido subhúmedo con lluvias en verano y parte de otoño. (CONABIO 1998)

Vientos dominantes

Los vientos alisos predominan durante todo el año, con una dirección, durante el primer semestre del año (enero a mayo) de este a sureste, con velocidad promedio de 3.2 nudos por segundo (n/s). Para el lapso de junio a septiembre los vientos mantienen una dirección hacia el Este, incrementando su velocidad promedio hasta 3.5 n/s.

Suelos

Dentro del Municipio de Isla Mujeres se encuentran cuatro tipos de suelos, los cuales corresponden a: Regosoles Calcáricos, Solonchak, Gleysoles y Rendzinas-Litsoles. La insula Isla Mujeres tiene los suelos del primer tipo, Regosoles Calcáricos.

Hidrología superficial y subterránea.

El Municipio Isla Mujeres se encuentra en la Cuenca Quintana Roo la cual se caracteriza por no presentar escurrimientos superficiales debido a la alta permeabilidad del material que constituye el terreno y la elevada evaporación, que originan una importante infiltración del agua de lluvia con excepción de las zonas costeras que están sujetas a inundación y de pequeñas depresiones que son denominadas aguadas. En general, los ambientes acuáticos que existen en la zona insular de Isla Mujeres pueden ser agrupados en tres conjuntos básicos: Cuerpos de agua salada interiores (Salinas grande y chica); La Laguna Macax; y el Frente marino.

Análisis del paso de huracanes.

Los eventos hidrometeorológicos adversos (nortes, tormentas tropicales y huracanes) las depresiones tropicales y los ciclones se manifiestan durante los meses de junio a octubre, dado que la península se halla cerca de cuatro regiones de huracanes: el Golfo de Tehuantepec, la Sonda de Campeche, el Caribe Oriental y la región Atlántica; en las dos últimas se originan los que más afectan a la entidad, con vientos entre 150 y 300 km/h. Quintana Roo ocupa el tercer lugar en incidencia de huracanes, después de Baja California sur y Sinaloa; en la península de Yucatán es donde impactan con más fuerza y mayor poder destructivo. En la zona insular de Isla Mujeres al igual que en el resto del estado e incluso la península de Yucatán y la zona sur-sureste del país, se manifiestan una serie de intemperismos atmosféricos, que ocasionan cambios significativos al medio en donde se manifiestan. (PDU Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres)

Aspectos Bióticos

El sitio del proyecto como se ha mencionado anteriormente se encuentra ubicado en una zona altamente impactada por el desarrollo de casas habitacionales encontradas a los alrededores del predio.



Vegetación

En general, de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, la vegetación del Municipio se distribuye de acuerdo con las características geoecológicas, determinando con ello los tres tipos fisonómicos.

Es importante mencionar que en el sitio del proyecto no se encuentra ningún ejemplar de especies endémicas, exóticas y/o alguna especie que se encuentre listada en la NOM-059- SEMARNAR-2010 que establece las especies nativas de México de flora y fauna silvestre, categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio, así como también la lista de especies en riesgo.

En los islotes la fauna terrestre está representada principalmente por 30 especies de aves acuáticas que los utilizan como sitios de anidación o solamente como sitios de reposo.

Un estudio realizado por la UQROO indica que para el caso de las aves se detectó el 30.4 % de las especies reportadas para la Península de Yucatán, en el de mamíferos el 23.7 % y en el de anfibios y reptiles el 16.8 %, lo que representa una baja representatividad de fauna en el municipio de Isla Mujeres con respecto a otras partes de la Península.

Diagnóstico ambiental.

De acuerdo con la descripción de los aspectos ambientales más relevantes del área de estudio, Isla Mujeres resulta ser una isla eminentemente urbana con dotación de servicios públicos municipales acordes con su desarrollo. Salvo la actividad pesquera, no se practica en la zona insular ninguna otra actividad primaria que implique otro uso de suelo además del urbano. Su economía se sustenta en el turismo. El estado actual de la vegetación y la fauna en general son producto del grado de afectación provocado por las actividades humanas de decenios o hasta siglos de desarrollo. Fuera de las inmediaciones de la Laguna Makax, la cual mantiene un grado aceptable de conservación del manglar, el resto de la isla presenta un alto grado de modificación respecto a las condiciones naturales que debieron existir originalmente.

a) Integración de interpretación del inventario ambiental.

- Normatividad

La normativizada de este proyecto aplicable a las condiciones legales y de los instrumentos jurídicos ambientales en materia del ordenamiento territorial entre otros, se describen en el Capítulo III de este estudio de Manifiesto de Impacto ambiental.

- De diversidad

Para este punto, siendo el área de estudio del proyecto un área pequeña y altamente impactada previamente, se contempla que la diversidad descrita e identificada tanto de flora y fauna, no difiere de las comunidades comunes de toda la zona.

- Rareza

No se describen especies de rareza en el sitio del proyecto ni predios aledaños a este.

- Naturalidad

Estimando el estado de conservación de las biocenosis que indica el grado de perturbación derivado de la acción humana. Este rubro se define como "Estado de perturbación humana", lo cual, en cierto modo implica considerar una situación no ideal y poco estable y difícilmente aplicable a los sistemas naturales.

- Grado de aislamiento

No existe grado de aislamiento donde se puedan medir los elementos móviles del ecosistema y en este caso no se encuentran especies de flora y fauna representativas en el sitio del proyecto pues actualmente se encuentra como "obra negra".

(...)

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 la ubicación del proyecto en Avenida Perimetral, Poniente Número 004, entre Calle Tortuga y Calle Manatí, Supermanzana 009, Manzana 044, Lote 006, Colonia: Fraccionamiento Mar Turquesa, Zona Insular, 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

- VI. Que de conformidad con lo establecido en el **artículo 35**, segundo párrafo de la **LGEPPA**, 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		Mapa
Tipo de UGA	Regional	
Nombre:	Isla Mujeres	
Municipio:	Isla Mujeres	
Estado:	Quintana Roo	
Población:	11,147 Habitantes	
Superficie:	496.426 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.

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; advirtiendo 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	POLITICA	RECURSOS Y PROCESOS PRIORITARIOS	USOS PREDOMINANTES	USOS COMPATIBLES	USOS CONDICIONADOS	USOS INCOMPATIBLES
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

De acuerdo con la **MIA-P**, la promovente no presentó la vinculación con los Criterios Generales de la UGA 7, por lo que mediante oficio 04/SGA/1361/19, esta Unidad Administrativa solicitó a la promovente dicha vinculación, al respecto la promovente presentó el 09 de octubre la información correspondiente:

Que de acuerdo con las características, dimensiones y alcances del proyecto, manifestado por la promovente, 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 realizará actividades de desmonte, (CG-17), no se localiza en zonas de anidación de tortugas (CG-18, CG-29), no se localiza en ANP (CG-25), no se prevé el uso de agroquímicos (CG-21, 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 de la Promovente mediante Información Adicional
CG-01	Para la recarga de los acuíferos, en las superficies de predios que se pretendan utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por tal motivo, las personas físicas o morales quedan obligadas a proporcionar un porcentaje del terreno a construir, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre será permeable, con los siguientes porcentajes: a) En predios con área menor a 100 metros cuadrados se destinará como mínimo 10 % de la superficie total del predio, b) En predios de 101 hasta 500 metros cuadrados, se destinará como mínimo 20 % de la superficie total del predio, c) En los lotes de 501 a 3,000 metros cuadrados, se destinará como mínimo 30 % de la superficie total del predio, y d) En los lotes de 3,001 metros cuadrados en adelante se destinará como mínimo 40% de la superficie total del predio.	<i>Se cumple con el presente criterio debido a que tal y como se muestra en el plano identificado con la clave LAM-01 de fecha marzo de 2019 el área total del predio es de 393.632 m² y de acuerdo al plano identificado con clave A-01 el área total que se destinará como área verde será de 98.47 m², que corresponden en porcentaje al 25.01% del total del predio, cumpliendo con lo establecido en el criterio..."</i>

ANÁLISIS: De conformidad con la Información Adicional, el proyecto cuenta con una superficie de 393.632 m², en virtud de lo cual le resulta aplicable el inciso b) del criterio, debiendo mantener como mínimo el 20% de su predio como áreas verdes. De acuerdo con lo manifestado por el **promovente**, indicó áreas verdes en 98.47 m², en virtud de esto, se cumple el criterio citado, toda vez que se deja una superficie de área verde y permeable de 25 %, siendo que se requiere el mínimo del 20%.

Clave	Criterios	Vinculación de la Promovente mediante Información Adicional
CG-02	Se debe favorecer la captación del agua de lluvia	<i>Se emplearán medidas que favorezcan la</i>



OFICIO NÚM.: 04/SGA/2793/19

05804

Clave	Criterios	Vinculación de la Promovente mediante Información Adicional
	como fuente alterna para el consumo humano y actividades domésticas.	<i>captación de agua de lluvia para que esta sea empleada en las actividades domésticas.</i>

ANÁLISIS: De acuerdo con la información contenida en la **MIA-P**, se advierte que si bien la promovente presentó las medidas en el Capítulo VI, no detalló alguna medida en favorecimiento a la captación de agua como fuente alterna para consumo humano y actividades domésticas.

Clave	Criterios	Vinculación de la Promovente mediante Información Adicional
CG-04	Se promoverá la reutilización de las aguas residuales previo cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en materia de calidad de aguas.	<i>La promoción no corresponden al promovente sino a las autoridades correspondientes. Sin embargo, las aguas residuales serán canalizadas al sistema de drenaje y alcantarillado municipal.</i>
CG-06	Las aguas residuales (negras, azules, grises, jabonosas), no deben canalizarse a pozos de absorción de agua pluvial. Deberá disponerse a través del sistema de drenaje municipal o bien a través de algún sistema de tratamiento de aguas residuales cumplimiento en todo momento con la normatividad aplicable.	<i>El proyecto está conectado al sistema de drenaje y alcantarillado municipal</i>
CG-09	En todas las obras y/o actividades se debe separar la canalización del drenaje pluvial del drenaje sanitario.	<i>El proyecto se encontrará conectado al sistema de drenaje y alcantarillado municipal. Por lo anterior no aplica.</i>

ANÁLISIS: De conformidad con la información presentada en la MIA-P e Información Adicional se tiene que las aguas residuales se canalizarán al sistema de drenaje municipal, por lo que no se prevé su reutilización.

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

Clave	Criterios	Vinculación de la Promovente mediante Información Adicional
CG-10	Los usos autorizados deben incluir acciones para el ahorro del recurso agua, así como medidas de prevención de contaminación del manto freático.	<i>Los usos son aprobados de acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico Local así como el Plan de Desarrollo Urbano, por lo que se obtuvo la constancia de Licencia de Uso de Suelo con folio LUS/041/2017, exhibido en la presente MIA-P.</i>

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

- *Se colocarán contenedores de residuos debidamente identificados con una clasificación básica (orgánicos e inorgánicos) dentro del predio para el almacenamiento de la basura generada.*
- *Todos los residuos generados serán almacenados temporalmente dentro del predio y dispuestos al Servicio Municipal de Colecta de Basura del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres para su disposición final*
- *Mantenimientos como reparaciones a vehículos serán realizados fuera del predio en lugares especializados para el fin.*
- *Las aguas residuales que se generen serán canalizadas al alcantarillado público y serán tratadas por la empresa concesionada en el Municipio de Isla Mujeres.*

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

Clave	Criterios	Vinculación de la Promovente mediante Información Adicional
-------	-----------	---

Clave	Criterios	Vinculación de la Promovente mediante Información Adicional
CG-11	Durante todas las etapas de las actividades autorizadas, se deberán contar con un programa integral del manejo de desechos sólidos y líquidos (minimización, separación, recolección y disposición final), que incluya medidas preventivas para el manejo y disposición adecuados de grasas, aceites e hidrocarburos. Dicho programa deberá ser previamente aprobado por la autoridad competente.	<i>Debido a que el proyecto trata únicamente de una casa habitación, no se trata de un gran generador de residuos y además solo genera residuos domésticos, no se requiere tener un programa aprobado previamente por la autoridad competente, sin embargo, se dará el manejo adecuado a los residuos domésticos generados en el sitio, con una separación básica y estos serán dispuestos a través del servicio de recolecta municipal.</i>

ANÁLISIS: De conformidad con la información presentada en la Información Adicional, la promovente manifestó que *"los residuos generados por la casa habitación serán únicamente orgánicos e inorgánicos de tipo doméstico... serán canalizados a través del servicio de recolecta municipal del H. Ayuntamiento d Isla Mujeres Quintana Roo."*

Aunado a lo anterior, se advierte que prevé medidas para el manejo y disposición de los residuos, por lo que o contraviene a lo establecido en el criterio en comento.

Clave	Criterios	Vinculación de la Promovente mediante Información Adicional
CG-13	En el desarrollo de los usos de suelo y actividades permitidas, deberán plantearse como primera opción de aprovechamiento aquellos sitios que ya están abandonados por ejemplo potreros, bancos de materiales para la construcción, así como las áreas desmontadas o con vegetación secundaria u otras afectadas, salvo disposición legal en contrario.	<i>El uso de suelo que corresponde al sitio del proyecto es el TR3 denominado Turístico Residencial 3 de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres por lo que el presente proyecto resulta factible.</i>

ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promovente en la MIA-P e Información Adicional se tiene que el proyecto, consiste en la conclusión de obras, por lo que de acuerdo a lo manifestado por la promovente, se tiene que el sitio del proyecto no tiene vegetación. Por lo que es congruente con lo señalado en el presente criterio.

Clave	Criterios	Vinculación de la Promovente mediante Información Adicional
CG-15	De acuerdo a lo estipulado en el Art. 28 de la LGEEPA y en su reglamento en Materia de Impacto Ambiental, se deben realizar los estudios ambientales a juicio de la autoridad evaluadora, se necesitan para identificar y valorar los impactos potenciales de las obras y actividades sobre los recursos naturales prioritarios y/o las poblaciones o comunidades de flora y fauna, a fin de determinar las medidas de prevención, mitigación y/o compensación y en consecuencia dictaminar su viabilidad, poniendo especial énfasis en las etapas de operación y mantenimiento.	<i>Cabe destacarse que el presente proyecto tiene como finalidad la operación de una vivienda unifamiliar, por lo que en términos del artículo 28 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, la construcción de viviendas unifamiliares para las comunidades asentadas en los ecosistemas costeros se encuentran exceptuadas del procedimiento a evaluación ambiental. Sin embargo, el sitio del proyecto se encuentra carente de vegetación, únicamente se encuentra maleza), así mismo no se localizan especies de fauna por lo que no se prevén impactos significativos a recursos naturales y/o especies de flora y fauna, sin embargo, es importante mencionar que se tomarán las medidas de prevención, mitigación y/o compensación</i>



OFICIO NÚM.: 04/SGA/2793/19

05807

Clave	Criterios	Vinculación de la Promovente mediante Información Adicional
		<i>correspondiente tal como se presentó en el capítulo V del proyecto sometido a evaluación en materia de Impacto Ambiental.</i>

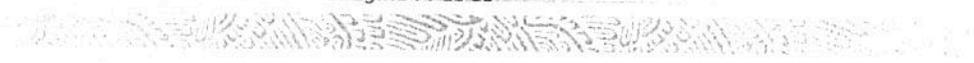
ANÁLISIS: Que en cumplimiento y atención a lo dispuesto en el presente criterio, el **promovente** presentó para su evaluación la **MIA-P** del proyecto.

Clave	Criterios	Vinculación de la Promovente mediante Información Adicional
CG-19	Previo al desarrollo de cualquier obra o actividad se deberá ejecutar un Programa de rescate y reubicación selectiva de fauna, poniendo especial atención a las especies protegidas y las de lento desplazamiento.	<i>Como se ha mencionado anteriormente, en el sitio del proyecto no se encuentran ejemplares de especies catalogadas como protegidas por lo que no será necesario ejecutar un programa de rescate y reubicación selectiva de fauna.</i>
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-2001, 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	<i>El proyecto no implicará la afectación y alteración de poblaciones de especies incluidas en los listados de la NOM-059-SEMARNAT-2001.</i>
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.	<i>No se capturarán y/o rescatarán especies de fauna silvestre debido a que el sitio del proyecto se encuentra carente de éstas.</i>

ANÁLISIS: Que en relación con los criterios antes citados, se advierte que de acuerdo a la información presentada por la promovente, se advierte que por la naturaleza del proyecto y que no existe la presencia de especies fauna, por lo que no requiere de actividades de rescate y reubicación de fauna.

Clave	Criterios	Vinculación de la Promovente mediante Información Adicional
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.	<i>No se utilizará ninguna de las especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2001. Por lo anterior no aplica.</i>

ANÁLISIS: Que de acuerdo con lo manifestado, no se utilizarán especies listadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010.



[Handwritten signature]

Clave	Criterios	Vinculación de la Promovente mediante Información Adicional
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>El sitio del proyecto se encuentra carente de fauna silvestre y el proyecto involucra únicamente una casa habitación.</i>

ANÁLISIS: Que de acuerdo con la información contenida en la **MIA-P** así como los planos presentados, se tiene que de acuerdo a la naturaleza del proyecto y su ubicación, no contraviene lo indicado en el presente criterio, toda vez que la promovente manifestó que el sitio del proyecto se encuentra carente de fauna silvestre.

Clave	Criterios	Vinculación de la Promovente mediante Información Adicional
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>El proyecto actualmente se encuentra en la etapa de obra gris. Por lo que ya no se requerirán materiales.</i>

ANÁLISIS: Esta Unidad Administrativa solicitó a la promovente mediante Información Adicional (04/SGA/1361/19 de fecha 26 de junio de 2019) la descripción de las obras realizadas así como de las obras y actividades por realizar, al respecto, la promovente manifestó las obras realizadas y sancionadas por PROFEPA, mismas que se encuentra en obra gris, indicando que únicamente requerirá de la colocación de las puertas, ventanas, acabados y pintura, no obstante, omitió señalar el estado de las obras en relación a la alberca, deck, baños, cuarto de máquinas, áreas jardinadas, estacionamiento y las obras en la azotea de la edificación (palapa, asoleadero, duchas al aire libre), las cuales no son mencionadas en la resolución de PROFEPA, por lo que no se tiene la certeza de las obras y actividades del proyecto, en consecuencia, de su cumplimiento con el presente criterio.

Clave	Criterios	Vinculación de la Promovente mediante Información Adicional
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>Debido a que se trata únicamente de una casa habitación los residuos domésticos generados serán dispuestos a través del servicio de recolección municipal de isla mujeres.</i>

ANÁLISIS: Que de acuerdo con lo manifestado en la **MIA-P**, la promovente indicó que "Todos los residuos generados serán almacenados temporalmente dentro del predio y dispuestos al Servicio Municipal de Colecta de Basura del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres para su disposición final." Dado lo anterior, se tiene que el proyecto no contraviene lo establecido en el presente criterio.

CRITERIOS ESPECÍFICOS

De acuerdo con las características y alcances del proyecto sometido a evaluación, esta Unidad Administrativa advierte que no corresponde a la promovente elaborar e instrumentar los programas de equipamiento e imagen urbana (U7-1), no corresponde a la promovente a otorgar las autorizaciones municipales para predios colindantes con ZOFEMAT (U7-2), no llevará a cabo actividades de reforestación (U7-3), el proyecto no se localiza en la Porción Norte ni oriental, Zona Federal Marítima Terrestre de la Isla (U7-4, U7-5), 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



OFICIO NÚM.: 04/SGA/2793/19 05806

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 consiste en hotel, fraccionamiento, industria y similares (U7-15, U7-16), 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 promovente 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 Promovente
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.	Las aguas residuales de uso doméstico, se dispondrán a través de la red municipal.
U7-12	En zonas que ya cuenten con el servicio de drenaje sanitario el usuario está obligado a conectarse a dicho servicio.	El proyecto se encuentra conectado a la red de drenaje municipal.

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 Promovente
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 conservarán áreas de permeabilidad

ANÁLISIS: De acuerdo a la información presentada en la **MIA-P**, la promovente manifestó áreas verdes en 98.47 m², no obstante, se tiene a bien indicar lo siguiente:

Esta Unidad Administrativa solicitó a la promovente mediante Información Adicional (04/SGA/1361/19 de fecha 26 de junio de 2019) la descripción de las obras realizadas así como de las obras y actividades por realizar, al respecto, la promovente manifestó las obras realizadas y sancionadas por PROFEPA, mismas que se encuentra en obra gris, indicando que únicamente requerirá de la colocación de las puertas, ventanas, acabados y pintura, no obstante, omitió señalar el estado de las obras en relación a la alberca, deck, baños, cuarto de máquinas, áreas jardinadas, estacionamiento y las obras en la azotea de la edificación (palapa, asoleadero, duchas al aire libre), las cuales no son mencionadas en la resolución de PROFEPA, por lo que no se tiene la certeza de las obras y actividades del proyecto, en consecuencia, de su cumplimiento con el presente criterio.



C. PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO ZONA INSULAR DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES QUINTANA ROO.

Que de acuerdo al 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 05 de octubre de 2010, el predio del proyecto se ubica en la zona denominada **TURÍSTICO RESIDENCIAL** de Clave **TR3**.

III.2 NORMAS GENERALES Y RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN																	
TIPO	CLAVE	DENSIDAD					COEFICIENTES			ALTURA		RESTRICCIONES					
		Habitantes por hectárea	Cuotas por hectárea	Viviendas por hectárea	Superficie mínima por vivienda (mts. 2)	Área mínima del terreno (mts. 2)	Viviendas por lote	Cobertura de ocupación del suelo	Cobertura de utilización del suelo	Coefficiente de modificación del suelo	Altura máxima en viviendas	Altura máxima en edificios	% de fondo de parcelas	Reserva de fronteras laterales	Reserva de fronteras posteriores	Reserva de fronteras laterales y posteriores	
HABITACIONAL	D. Baja	HI	Habitacional Unifamiliar	HI-A	40	10	1,000	20	0.35	0.35	0.45	1	3.5	50	***	***	***
			Habitacional Unifamiliar	HI-B	40	10	1,000	20	0.35	0.55	0.5	2	7	50	***	***	***
			Habitacional Unifamiliar	HI-C	40	10	400	20	0.4	1	0.5	3	10.55	50	***	***	***
	D. Media	HC	Habitacional Unifamiliar	H2	80	20	500	15	0.5	1.25	0.6	3	10.5	40	5	5	5
			Habitacional Plurifamiliar	H2-P	80	20	1,500	30	0.5	1.3	0.6	3	10.5	25	5	5	5
		HI	Habitacional Unifamiliar	H3	160	40	250	10	0.5	1.25	0.6	3	10.5	25	5	5	5
			Habitacional Plurifamiliar	H3-P	160	40	1,000	25	0.4	1.2	0.5	3	10.5	25	5	5	5
	D. Alta	HI	Habitacional Unifamiliar	H4	240	60	160	8	0.6	1.35	0.7	3	10.5	25	5	5	5
			Habitacional Plurifamiliar	H4-P	240	60	1,500	60	0.45	1.4	0.6	4	14	20	***	***	***
			Turístico Residencial Unifamiliar	Tr1	40	25	10,000	20	0.4	0.85	0.5	3	10.5	50	10	***	***
TURÍSTICO RESIDENCIAL	TR3	Turístico Residencial Unifamiliar	Tr2	80	60	30	600	15	0.45	1.1	0.6	3	10.5	15	5	5	
		Turístico Residencial Plurifamiliar	Tr3	160	100	40	300	12	0.5	1.25	0.6	3	10.5	40	5	5	
TURÍSTICO HOTELERA	TH	Turístico Residencial Unifamiliar	Tr4	200	125	50	600	15	0.5	1.2	0.6	3	10.5	50	5	5	
		Turístico Hotelero	Th	160	100	5,000	50	0.6	1.8	0.7	4	14	50	***	***	***	

Mediante oficio 04/SGA/1361/19 de fecha 26 de junio de 2019, esta Unidad Administrativa, solicitó a la **promoviente Información Adicional**, de la cual, se le requirió lo siguiente:

- *Justificar de que manera el proyecto cumple con el esquema de diseño (de carácter normativo) que se establece en la página 116 del PDDU de Isla Mujeres, el cual señala que el porcentaje máximo del primer y segundo nivel debe ser del 50%, mientras que el máximo en el tercer nivel debe ser de 25%, no ocupando más del 125% de la superficie total del lote.*
- *Considerando lo solicitado en el numeral iii y iv, deberá presentar nuevamente y justificar la vinculación del proyecto con los lineamientos de las zonas turísticas residenciales (COS, CUS, coeficiente de modificación, área verde, altura máxima, restricción frontal, restricción lateral, y restricción posterior).*
- *Presentar un plano impreso y electrónico (.DXF o .DWG) debidamente georreferenciado (coordenadas proyectadas en unidades UTM, referidas a la Zona 16Q Norte y al Datum WGS84), en donde se observe que las obras del proyecto se ajustan a las restricciones (frontal, lateral y posterior), conforme lo establecido para el uso de suelo TR3 denominado Turístico Residencial 3 del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, toda vez que de los planos presentados no se aprecia el cumplimiento a las restricciones.*

Al respecto, mediante escrito ingresado el 09 de octubre del 2019, en respuesta al oficio 04/SGA/1361/19 la **promoviente** presentó lo siguiente:



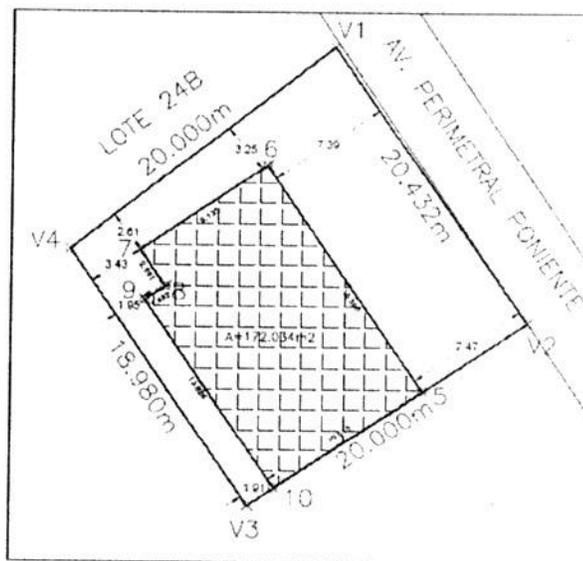
LINEAMIENTOS CON RESPECTO AL PROYECTO				
CONCEPTO	RESTRICCIÓN	PROYECTO	JUSTIFICACIÓN	
Uso de suelo	Tr3	Residencial	De acuerdo al PPDU de la Zona Insular de Isla Mujeres y la ubicación geográfica del predio.	
Área del lote	300 m ² (mínimo)	393.632 m ²	La superficie total del lote donde se ejecutó el proyecto consta de 393.632 m ² , cumple con la restricción mínima establecida.	
Frente del lote	12.00 m (mínimo)	20 m	El frente del lote consta de 20 m lineales, cumple con la restricción mínima establecida.	
	Frente	5.00 m	7.47 m	El frente consta de 7.47 m de distancia con respecto a la vía pública, por lo que cumple (ya construido).
Restricciones mínimas a los linderos	Lado	2.00 m	3.25 m	La restricción lateral es de 3.25 m con respecto a las colindancias laterales por lo que cumple (ya construido).
	Fondo	5.00 m	3.43 m	La restricción posterior del proyecto es de 3.43 m, sin embargo, no puede modificarse ya que se encuentra construido.
	Altura máxima en	Metros	10.50	10.50
	Niveles	3.00	3.00	El proyecto consta de 3 niveles por lo que cumple con el máximo de niveles.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/2793/19

05804

Altura máxima en	Metros	10.50	10.50	La altura del proyecto es de 10.5 m por lo que cumple con el máximo establecido.
	Niveles	3.00	3.00	
Ocupación de Suelo (C.O.S.)	COEF	0.50	0.43	El Coeficiente de Ocupación del Suelo es menor al máximo permitido, es decir, el COS corresponde a 0.43, por lo anterior cumple debido a que el máximo es de 0.50.
	M ²	196,816 m ² tomando en consideración que el predio mide 393,632 m ²	172,034 m ²	
Utilización de Suelo (C.U.S.)	COEF	1.25	1.23	La superficie edificada consta de 485.81 m ² , siendo esta el 1.23 de CUS, por lo anterior cumple debido a que el máximo es de 1.25.
	M ²	492.04 m ² tomando en consideración que el predio mide 393,632 m ²	485.81 m ²	
Densidad Neta	VIVI/HA	40 viv/ha	40 viv/ha	



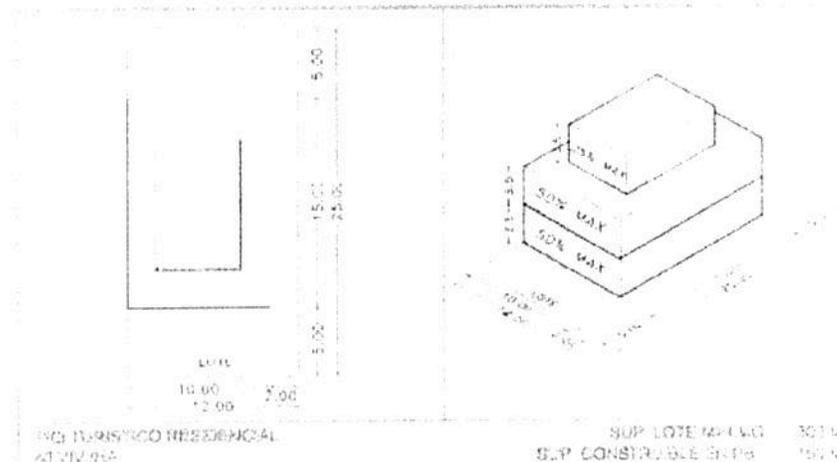
Plano de Clave LAM-01 de fecha Marzo de 2019.

Derivado de lo anterior, esta Unidad Administrativa puntualiza el siguiente análisis:

ESQUEMA DE DISEÑO:

- Que en la página 116 del PPDU en comento, apartado "3.5.2.3.- ZONAS TURÍSTICO RESIDENCIAL S", presenta un esquema respecto a los 3 niveles permitidos en los predios.

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2793/19 05804



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

Al respecto, se tiene que de conformidad con el plano denominado *Corte y Fachada Arquitectónica* de clave A-02, así como la información presentada en el capítulo II de la **MIA-P**, la **promovente** manifestó que el **proyecto** cuenta con tres niveles, cuyo CUS es de 485.81 m² (1.23), no obstante, se advierte que si bien en el primer nivel ocupa 133.62 m², correspondiente al 33.9% y el segundo nivel ocupa 176.08 m² correspondiente al 44.7% estos se encuentran dentro de los parámetros permitidos, no obstante, el **tercer nivel**, ocupa **176.08 m² (44.7%)** que es un porcentaje mayor al **25%** permitido.

Al respecto, la promovente presentó una tabla con la *justificación del proyecto* respecto a los lineamientos, no obstante, omitió presentar el esquema de diseño que se ajuste a lo establecido en el PDU, por lo que se advierte no cumple con el esquema de diseño para el uso TR3.

DENSIDAD.

- La **densidad** máxima será de **40 viviendas por hectárea**. Por su parte el **proyecto** pretende la construcción de **1 Casa residencial**.

Por lo tanto, el proyecto cumple con la densidad máxima permitida para el sitio, al desarrollar 1 vivienda.

SUPERFICIE MÍNIMA.

- La **superficie mínima** del lote debe ser **300 m²**, al respecto el predio del proyecto presenta una superficie de **393.632 m²**, por lo que cumple con la superficie mínima.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO.

- El **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS¹)** no será mayor de **0.50** (50 % del predio). Al respecto la promovente manifestó un COS de 172.034 m² (0.43%), no obstante, de conformidad con la información presentada en la **MIA-P** se tiene que las obras techadas en planta baja corresponden a **133.65 m²**, lo que corresponde al **33.95%** al respecto se tiene que si bien, ambas áreas no rebasan el COS establecido, no se tiene la certeza de la superficie del

¹REGULARIO GENERAL DE TERMINOS 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

²COS indica el porcentaje máximo de la superficie del lote que puede ser ocupada por construcciones techadas.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/2793/19 05804

Coefficiente de Ocupación del Suelo para el proyecto, toda vez que la promovente no aclaró mediante información adicional el desglose de las obras del proyecto.

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO.

- El **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS²)** no será mayor de **1.25**, consecuentemente la superficie edificable no deberá ocupar más del **125%** de la superficie del predio. Al respecto se advierte que siendo que la superficie del predio es **393.632m²**, la superficie de construcción no puede rebasar los **492.04 m²**, por lo tanto, siendo que el proyecto contará con una superficie de construcción de **485.81 m²** lo que corresponde a **123%**, 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 (CMS³)** no será mayor al **60%** del total del lote, manteniendo el **40%** como área verde.

Al respecto, la promovente señaló que prevé 98.47 m² para áreas jardinadas.

Mediante información adicional se le solicitó al promovente que presentara el "cuadro de dimensiones del proyecto, desglosando el tipo de obras, superficies en m² y porcentajes respecto al predio", del cual la promovente señaló el desplante en 172.034 m² (43.7% y presentó un cuadro indicando las superficies de los 3 niveles y azotea de la edificación, no obstante, no detalló las obras que componen el proyecto.

En virtud de lo anterior, no se tiene certeza acerca de las obras no techadas y no permeables que corresponden al coeficiente de modificación, por otro lado si bien la promovente manifestó que contempla **98.47 m²** para áreas verdes, estas corresponden al **25%** del predio, por lo que no se ajusta al 40% establecido.

ALTURA MÁXIMA

- La **altura máxima⁴** será de 3 niveles o 10.5 metros, en virtud de lo anterior, siendo que la promovente manifestó que las áreas en la azotea (palapa y áreas de ducha) no están confinadas, se advierten 3 niveles (10.5 m)+ azotea (2 m), con altura total de 12.5 m. 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 Residencial (**RT3**) y de conformidad con el Plano de clave HLAM-01, presentado en formato electrónico anexo a la **Información Adicional**, se advierte lo siguiente:
 - En relación a la restricción frontal (5 m), se advierte que el proyecto tiene una restricción frontal de 7.47m, por lo que cumple con este parámetro.
 - En relación a la restricción lateral mínima de 2.0 m en una de las colindancias, se advierte que el proyecto tiene 3.25 m, por lo que cumple con el parámetro en comento.

² CUS: Indica el área máxima que puede construirse en el lote, incluidos todos los niveles de construcción, con respecto al área total del lote.

³ 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.

⁴ **Altura máxima:** Es el número de pisos o metros lineales máximos permitidos, tomando en cuenta todos los espacios techados, no incluyen cubos de elevadores, de circulaciones verticales y tinacos.

- La restricción posterior mínima debe ser de **5.0 m**. Al respecto el proyecto tiene una profundidad variable de entre **1.91m a 3.41 m**, distancias menores a la establecida, por lo que se advierte que el proyecto no cumple con la restricción posterior.

ESTACIONAMIENTO.

- Se advierte que el proyecto se ajusta a la Tabla Normativa de Estacionamientos toda vez que prevé 2 estacionamientos.

De acuerdo a lo anterior, se advierte que el proyecto no cumple con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, toda vez que no cumple con la restricción posterior mínima de 5 m, ni las áreas verdes en un 40% del total del predio, así como con el esquema de diseño para el uso TR3.

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 XIII** de la presente resolución, opinó lo siguiente:

"Derivado de lo anterior, me permito informar que se encontró el procedimiento administrativo No. P/PA/29.3/2C.27.5/0065-18 en materia de impacto ambiental, instaurado a la C. Catalina Wdoviczenko, la cual se encuentra resuelta con sanción."

Comentario por parte de esta Unidad Administrativa:

Dado lo anterior, la promovente presentó copia simple (cotejada) de la resolución No. 0029/2019 en materia de impacto ambiental, por lo que esta Unidad Administrativa evalúa las obras y/o actividades del proyecto en términos del artículo 57 del REIA.

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

"Del análisis del lineamiento urbano aplicable al proyecto, se tiene que:

A. En un predio con una superficie total de 393.63 m² se contempla una ocupación de 172.034 m² y de construcción de 528.24 m², con lo que se obtiene un Coeficiente de Ocupación del Suelo del 0.43 y un Coeficiente de Utilización del Suelo de 1.34, por lo tanto, se cumple con el COS máximo del 0.50 pero no con el CUS máximo de 1.25.

B. De acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano, el Coeficiente de Modificación de Suelo (CMS) no deberá ser superior al 60% del total del lote. Se considera como superficie neta de aprovechamiento todos los conceptos que conforman este proyecto, el cual cuenta en la planta baja (a nivel del suelo) con una alberca de 28.11 m², un deck de madera de 11.12 m², el desplante de la casa habitación de 133.68 m² y una superficie de adopasto de 113.34 m², un total de desplante que asciende a 286.25 m², equivalente a un CMS del 72%. Por lo cual, se infringe lo establecido en el PDU-ZIIM. Es importante recalcar que esta observación se hace para cumplir además con el POEL-IM, en el cual se establece que se deberá promover el alcance del indicador de 9 m² de área verde por habitante (recomendado por la Organización Mundial de la Salud), así mismo recalcar la importancia de la vegetación dentro de la zona insular, toda vez que su territorio es limitado.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Ecología y Medio Ambiente a mi cargo opina que el proyecto denominado "CASA HABITACIÓN RESIDENCIAL", promovido por la C. RAÚL MIGUEL NAVARRO, en su carácter de apoderado legal de la C. CATALINA WDOVICZENKO, NO ES VIABLE, en función del incumplimiento a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo (PDU-ZIIM, así como en función de la falta de información técnica en el estudio presentado."





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:

- En relación a los parámetros referidos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Zona Insular del Municipio de Isla Mujeres, se advierte que, respecto al CUS, la promovente manifestó áreas techadas en los tres niveles de la edificación un total de 548.81 m², que corresponde a 1.23, por lo que cumple con el CUS, toda vez que no rebasa el 1.25 establecido.
- En relación a Coeficiente de Modificación de Suelo (CMS) y áreas verdes, se tiene que toda vez que de acuerdo al Glosario del PDU de Isla Mujeres, establece que el 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.", no obstante, no se tiene certeza acerca de las obras no techadas y no permeables del proyecto que corresponden al coeficiente de modificación, por otro lado si bien la promovente manifestó que contempla **98.47 m²** para áreas verdes, estas corresponden al **25%** del predio, por lo que no se ajusta al **40%** establecido.

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

- IX. Que la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial** de la **SEMARNAT**, en su oficio referido en el **Resultando XVII** 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 de los POELMIM y se cumple con los criterios de regulación ecológica correspondientes, esta Dirección General concluye que el proyecto es CONGRUENTE, por lo que sugiere a la DGIRA y la Delegación General verifiquen en su evaluación la aplicación de los criterios, así como el apego del proyecto a lo expuesto por el promovente en la MIA."

Comentario por parte de esta Unidad Administrativa:

De acuerdo 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, inciso B** del presente oficio resolutivo.

No obstante lo anterior y de conformidad con el análisis de viabilidad jurídica del proyecto, señalado en el **Considerando VI** (inciso C) y **XII** del presente oficio resolutivo, se expone el incumplimiento de las obras y actividades del proyecto con la normatividad ambiental aplicable. En virtud de lo cual y de



conformidad con lo establecido en la LGEEPA y 45, fracción III de su reglamento en materia de impacto ambiental resuelve negar la autorización solicitada por contravenir lo establecido en la LGEEPA, sus reglamentos y demás disposiciones aplicables.

7. ANÁLISIS TÉCNICO.

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

Impactos Ambientales

Metodología:

Para la selección de la metodología, derivó de la naturaleza del proyecto, para la identificación de impactos se seleccionó la metodología denominada Lista de revisión, siendo la metodología más elemental para identificar los impactos antes de empezar a valorarlos.

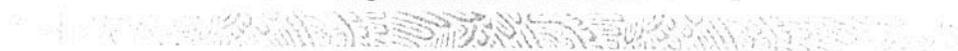
Para la caracterización de los impactos, se eligió una matriz de caracterización y derivado de la misma, para la valoración de los impactos se consideró un método matricial de causa- efecto, denominado Matriz de Importancia de los Atributos, así como una segunda metodología como es la Matriz de Leopold.

Lista De Revisión De Identificación De Impactos Potenciales

Tabla 1. Resumen de los impactos ocasionados durante la etapa de Preparación del Sitio y Construcción.

FACTOR AMBIENTAL	IMPACTOS
AIRE/ATMÓSFERA	<ul style="list-style-type: none">• Emisiones de contaminantes a la atmósfera debido al tránsito de la maquinaria por las actividades de la preparación del sitio y las actividades de construcción del proyecto.• Ruido de la maquinaria y equipo debido de las actividades que se realizarán.• Dispersion de partículas (polvos) al entorno.
AGUA	<ul style="list-style-type: none">• No existe impactos al factor agua, pues no existe conexiones al servicio.
SUELO	<ul style="list-style-type: none">• Generación de residuos de la construcción debido a la excavación para el colocada de la cimentación del proyecto y las actividades que se realicen.
FLORA	<ul style="list-style-type: none">• No existe vegetación que pueda ser afectada directamente en el sitio, únicamente existe maleza limpia.
FAUNA	<ul style="list-style-type: none">• No existe ninguna especie de fauna que pueda ser afectada por el proyecto.
PAISAJE	<ul style="list-style-type: none">• Se construirá una estructura ajena a la naturaleza del lugar.
MEDIO SOCIO ECONÓMICO	<ul style="list-style-type: none">• Generación de empleos e ingresos a la población.

Etapa de Operación y Mantenimiento





Con base en los antecedentes mencionados en los capítulos anteriores y los trabajos realizados en campo, se identificó que el sitio de interés ya está impactado, anteriormente el sitio era un lote baldío que servía como basurero y parte de la vegetación que crecía era únicamente maleza y la existencia de palmas coqueas típicas de la región, sin embargo, la cimentación y parte de la estructura del proyecto ya está colocada, respetándose las palmas coqueas que se encontraban. En lo que respecta de fauna no se encontró ningún hábitat de fauna mayor a cualquier especie en el lugar.

Parte de las labores que continúen en la construcción del proyecto, generará residuos de la construcción y residuos sólidos urbanos, los cuales serán almacenados temporalmente en el predio para ser destinados al Servicio de Recolecta Municipal de Basura del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres. En el área donde se desempaque los insumos y materiales, y se produzcan residuos (basura) será dentro del predio para que no se generen residuos en el entorno del proyecto y estos puedan generar contaminación por plásticos, empaques y demás residuos que se generen. Estos materiales sólidos de desechos serán recolectados por el promovente y se dispondrán al Servicio de Recolecta Municipal de Basura del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres.

Uso de maquinaria y equipos.

Toda la maquinaria, vehículos y personas funcionarán de acuerdo con la normatividad vigente y cumplirán con los estándares de calidad propuestos en las mismas en relación a la generación de ruidos. El nivel de ruido emitido se considera que no rebasará los 68 dB, en un horario de 6:00 a 22:00 horas tal como se establece en la NOM-081-SEMARNAT-1994. En virtud de que el ruido será intermitente y no constante, el impacto se clasifica como de baja magnitud e importancia. Una vez concluidas las obras ya no será necesario realizar más viajes.

Generación y disposición de residuos.

Todas las actividades concernientes a la obra serán realizadas en el interior del predio, los residuos que se generen serán colocados temporalmente dentro del predio y almacenados en contenedores de basura debidamente identificados con una clasificación básica (orgánicos e inorgánicos) y canalizados Servicio de Recolecta Municipal de Basura del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres.

Prevención de accidentes laborales.

Para incidencias menores, en la operación se contará con un botiquín de primeros auxilios con los medicamentos e instrumental de curación necesarios para proporcionar la atención en primeros auxilios.

A continuación, se realizará una descripción más detallada de las medidas de mitigación propuestas por factor.

Factor: AIRE

Impacto: Emisiones de contaminantes a la atmósfera. Actividad: Transporte de materiales y equipos.

Las fuentes de contaminación de aire serán móviles, temporales y se deberán al transporte de los materiales, equipos y mano de obra necesaria para el desarrollo del proyecto.

MEDIDA:

Se verificará que el transporte utilizado cumpla con sus verificaciones vehiculares para contrarrestar las probabilidades de emisiones a la atmósfera.

Impacto: Ruido.

Actividad: Transporte de materiales, equipos y mano de obra

El uso de los vehículos de transporte serán las principales fuentes de ruido, además de la operatividad diaria de los trabajadores de obra cuando realicen su labor.

MEDIDA:

Toda la maquinaria, vehículos y personas funcionarán de acuerdo con la normatividad vigente y cumplirán con los estándares de calidad propuestos en las mismas. El nivel de ruido emitido se considera que no rebasará los 68 dB, en

OFICIO NÚM.: 04/SGA/2793/19

05804

un horario de 6:00 a 22:00 horas tal como se establece en la NOM-081-SEMARNAT-1994. Una vez concluidas las obras ya no será necesario realizar más viajes. No requiere medidas de mitigación.

Impacto: Dispersión de partículas al entorno. Actividad: Uso de maquinaria pesada y equipos.

En cuanto a la generación de partículas (polvos) al aire durante la preparación y la construcción del proyecto por la operación de la maquinaria pesada y equipos, se considera un impacto adverso significativo temporal y mitigable al término de las actividades.

MEDIDA:

La mitigación del impacto podrá hacerse mediante el riego de agua sobre todo cuando se haga la compactación y durante las horas de mayor tránsito dentro de la obra. Así mismo, durante la construcción de la obra no se prevén impactos negativos significativos por la emisión de partículas, que pudieran afectar terrenos y habitaciones vecinas o la visibilidad del entorno.

Factor: AGUA

Impacto: Infiltración y escorrentías.

Durante la construcción de la Casa Habitación, existirá un riesgo inminente de contaminación de los recursos hídricos y a la estructura del suelo, ya que algunas actividades se requerirá el uso de solventes o productos químicos, al no tener medidas preventivas adecuadas estos pueden derramarse e infiltrarse en el subsuelo.

MEDIDA:

Para evitar la contaminación del suelo y evitar la infiltración al subsuelo de líquidos contaminantes, no se realizará mantenimiento de vehículos o equipo en el área del predio, todo mantenimiento se realizará en talleres apropiados para este fin, adicional a esto se colocarán contenedores de plástico para almacenar los residuos que contengan productos químicos para evitar su posible diseminación.

Impacto: Generación mínima de residuos.

Actividad: Generación de residuos de la construcción y residuos sólidos urbanos por las actividades que se realicen para la construcción de la Casa Habitación.

Todos los residuos generados serán almacenados temporalmente dentro del predio en contenedores de basura debidamente identificados con una clasificación básica (orgánicos e inorgánicos), y serán canalizados al Servicio de Recolecta Municipal de Basura del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres.

MEDIDA:

Para evitar la contaminación de los recursos hídricos de la zona, los residuos serán recolectados por el personal de la obra, almacenados temporalmente dentro del predio en un sitio que evite la diseminación de los residuos al entorno, y posteriormente serán recolectados por el camión de basura del Servicio de Recolecta Municipal de Basura del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres.

Factor: SUELO

Impacto: Generación de residuos.

Actividad: Generación de residuos de la construcción por las actividades que se realicen para la construcción de la Casa Habitación.

MEDIDA:

Para evitar la contaminación del suelo del predio, los residuos serán recolectados por el personal de la obra, almacenados temporalmente dentro del predio en un sitio que evite la diseminación de los residuos al entorno, y posteriormente serán recolectados por el camión de basura del Servicio de Recolecta Municipal de Basura del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres.

Biota: Flora y Fauna

En el capítulo IV se describen las características del terreno y su medio entorno, cabe destacar que el terreno ya se encuentra impactado, no se encontró presencia de flora y se notó la ausencia de fauna NOM-059-SEMARNAT-2010.



Impacto: Flora y fauna terrestre: especies amenazadas.

En el área del proyecto no existen especies de flora y fauna amenazadas, por lo tanto, no hay ninguna afectación ni se requiere ninguna medida de mitigación.

Factor: **FLORA**

Impacto: *No aplica.*

En el área del proyecto se observa completamente limpio de maleza, es decir, existen pocos arbustos de baja altura y algunas palmas coqueas típicas de la zona.

Factor: **FAUNA**

Impacto: *No aplica.*

En lo particular en el sitio del proyecto no se reportó el avistamiento de ningún tipo de fauna, debido a que previamente el sitio ya se encontraba impactado y gran parte de la superficie del predio ya estaba removida y preparada para la construcción. Es decir, no se considera que se generará impacto alguno.

Factor: **PAISAJE**

Impacto: *No aplica.*

Colindante al predio del proyecto se encuentran obras del mismo tipo del proyecto, además, en el predio funcionaba como tiradero de basura debido a que era un lote baldío, sin embargo, por su diseño contribuye con la imagen urbana de la zona y permite que se aproveche el lote que estaba desocupado.

Factor: **MEDIO SOCIOECONÓMICO**

Impacto: *Generación de empleo temporal por las obras a realizar.* Actividad: *Contratación de la mano de obra.*

Derivado de las actividades requeridas para la construcción de la Casa Habitación, será necesario emplear personal con diferentes propósitos y especialidades, as contrataciones serán temporales y principalmente se contratara personal apto para llevar a cabo dichas tareas. No se requiere medidas de mitigación y compensación puesto que resulta benéfico la generación de empleo temporal en la región.

Impacto: *Economía, derrama económica.*

Para poder construir la Casa Habitación, se requiere la adquisición de materiales y equipos. La cantidad, variedad y volumen de consumo favorecen que aumente la derrama económica en la región. No se requieren de medidas de mitigación y compensación.

ETAPA DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

Durante la etapa de Operación y Mantenimiento, los impactos que podrían generar son mínimos derivado a que será una Casa Habitación con los servicios básicos para su funcionamiento, principalmente la generación de residuos sólidos podría provocar los mayores impactos sobre el medio físico y biológico si no se tiene una gestión integral de estos residuos.

Parte del mantenimiento que se le dé a la Casa Habitación no representa un impacto significativo, debido a que serán reparaciones menores que no provoquen o dañen al medio entorno se efectuarán dentro del predio sin mayor dispersión a la zona. Los impactos adversos en este medio son en materia de derrama de infraestructura y servicios durante las etapas del proyecto como son el requerimiento de energía eléctrica y agua potable.

Para el manejo aguas residuales producto de la utilización de los baños y llaves de agua, se tendrá una conexión directa al alcantarillado público y será tratada por la empresa concesionada para este servicio en el Municipio de Isla Mujeres.

Factor: **AIRE**





OFICIO NÚM.: 04/SGA/2793/19

05804

Impacto: Generación de emisiones a la atmósfera. Actividad: Uso de las estufas o calentadores de agua.

Se generarán pocas emisiones a la atmósfera debido al uso de la cocina de la Casa Habitación (estufas o calentadores de agua), este impacto es poco significativo y su importancia es menor, debido a que no se generarán grandes cantidades de emisiones al momento de preparar los alimentos y bebidas para los residentes del proyecto. No requiere medidas de mitigación.

Factor: AGUA

Impacto: Infiltración y escorrentías.

Actividad: Mantenimiento correctivo, preventivo y limpieza del proyecto.

Durante las acciones de mantenimiento preventivo, correctivo y limpieza del proyecto, habrá un riesgo inminente de contaminación a los recursos hídricos y a la estructura del suelo, ya que para estas acciones se requerirá de solventes, y productos químicos, y al no tomar medidas adecuadas éstos pueden derramarse e infiltrarse en el subsuelo.

MEDIDA:

Para evitar la contaminación del suelo y evitar la infiltración al subsuelo de líquidos contaminantes, no se realizará mantenimiento de vehículos o equipo en el área del predio, todo mantenimiento se realizará en talleres apropiados para este fin, adicional a esto se colocarán contenedores de plástico para almacenar los residuos que contienen productos químicos para evitar su posible diseminación.

Factor: SUELO

Impacto: Generación de residuos

Acción: Generación de residuos sólidos urbanos y de manejo especial.

El funcionamiento de la Casa Habitación, así como el mantenimiento que se realice a esta, generará residuos sólidos urbanos y de manejo especial, un manejo inadecuado de estos provocaría afectaciones en el medio entorno además de una contaminación visual al predio.

MEDIDAS:

Para los residuos que se generen, se colocarán en contenedores de basura debidamente identificados con una clasificación básica (orgánicos e inorgánicos) para el almacenamiento temporal de los residuos dentro del predio y así evitar la diseminación de estos, serán dispuestos al Servicio de Colecta Municipal de basura del H. Ayuntamiento de Isla Mujeres para su disposición final.

Factor: MEDIO SOCIOECONÓMICO

Impacto: Generación de empleo temporal.

Considerando las actividades de mantenimiento preventivo y correctivo, se requerirá de mano de obra capacitada para la realización de esta labor, por lo que, se considera que el proyecto tendrá un efecto local benéfico en lo que concierne a la generación de empleos directos e indirectos. No se requiere medidas de mitigación.

XI. Que el Principio precautorio establecido en la Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y Desarrollo establece que:

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

Dado lo anterior, esta Delegación Federal advierte que de acuerdo al análisis de la **información adicional** presentada por la **promovente**, se advierte que la información no fue presentada en forma, toda vez que existen inconsistencias respecto a las obras realizadas y por realizar.



Esta Unidad Administrativa solicitó a la promovente mediante Información Adicional (04/SGA/1361/19 de fecha 26 de junio de 2019) la descripción de las obras realizadas así como de las obras y actividades por realizar, al respecto, la promovente manifestó como obras realizadas las sancionadas por PROFEPA, mismas que se encuentra en obra gris, indicando que únicamente requerirá de la colocación de las puertas, ventanas, acabados y pintura, no obstante, omitió señalar el estado de las obras en relación a la planta baja del proyecto: alberca, deck, baños, cuarto de máquinas, áreas jardinadas, estacionamiento y las obras en la azotea de la edificación (palapa, asoleadero, duchas al aire libre), las cuales no son mencionadas en la resolución de PROFEPA, pero sí en la MIA-P, por lo que no se tiene la certeza de las obras y actividades propias del proyecto, en consecuencia, del cumplimiento de la normatividad y la posible generación de impactos ambientales que no fueron identificados y que por consecuencia, su atención no ha sido puntualizada mediante medidas de mitigación y/o prevención.

- XII. Que como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P** y la **Información Adicional** presentada del **proyecto** y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Unidad Administrativa concluye que **NO ES PROCEDENTE OTORGAR LA AUTORIZACION EN MATERIA DE IMPACTO AMBIENTAL**, en virtud de que este no cumple con el parámetro de restricción posterior mínima de 5 m, el 40% de áreas verdes y el esquema de diseño para el uso TR3 del 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 con lo indicado en el **Considerando VI, inciso C**; así mismo la **promovente** no presentó la información en forma, solicitada en el oficio 04/SGA/1361/19 de fecha 26 de junio de 2019, que garantice claridad respecto a las obras y actividades propias del proyecto, en consecuencia, del cumplimiento de la normatividad y la posible generación de impactos ambientales que no fueron identificados y que por consecuencia, no se establecen medidas de mitigación o compensación para su puntual atención. En virtud de lo anterior y en concordancia con el principio precautorio⁵ esta Unidad Administrativa no se encuentra en posibilidad de autorizar el proyecto.

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, requerirán previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracción IX** del

⁵ Sobre el Principio Precautorio formulado expresamente en la Declaración de Río sobre Medio Ambiente afirma:

Principio 15:

“En el fin de proteger el medio ambiente, los Estados deberán aplicar ampliamente el criterio de precaución conforme a sus capacidades. Cuando haya peligro de daño grave o irreversible, la falta de certeza científica absoluta no deberá utilizarse como razón para postergar la adopción de medidas eficaces en función de los costos para impedir la degradación del medio ambiente.” (Declaración de Río sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, adoptada en la Conferencia de Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo, Río de Janeiro, 3 al 14 de junio de 1992).



mismo artículo **28**; en el **artículo 35, primer párrafo**, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el **segundo párrafo** del mismo **artículo 35** que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35, así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; **último párrafo** del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, y **fracción III del mismo Artículo 35**, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá negar 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 inciso Q)**, en el **artículo 9**, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que esta realice la evaluación del proyecto de la obra o actividad respecto de la que solicita autorización; **artículo 11, último párrafo** que indica los demás casos en que la Manifestación de Impacto Ambiental deberá presentarse en la modalidad particular; el **artículo 12** del mismo Reglamento sobre la información que debe contener la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular; en el **artículo 24** que establece que la Secretaría podrá solicitar, dentro del procedimiento de evaluación y en los términos previstos en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, la opinión técnica de alguna dependencia o Administración Pública Federal; en los **artículos 37 y 38** a través de los cuales establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría respecto de la participación pública y del derecho a la Información, en los **artículos 44, 45, fracción III, 46, 47, 48 y 49** del mismo Reglamento a través de los cuales se establece el procedimiento que debe seguir la Secretaría para emitir la resolución sobre la evaluación del impacto ambiental del **proyecto** sometido a la consideración de esa autoridad por parte de la **promovente**; en el **artículo 18** de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el **artículo 26** de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del **artículo 32 bis** de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: **artículo 2**, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; **artículo 3** que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; **artículo 13**, en el que se establece que la actuación 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 **no es ambientalmente viable**; por lo tanto,

RESUELVE

PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por el artículo **35, fracción III** de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** y **45, fracción II** de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, **NEGAR LA AUTORIZACIÓN** del proyecto denominado "**CASA HABITACIÓN RESIDENCIAL**", con pretendida ubicación en Avenida Perimetral, Poniente Número 004, entre Calle Tortuga y Calle Manati, Supermanzana 009, Manzaná 044, Lote 006, Colonia: Fraccionamiento Mar Turquesa, Zona Insular, Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, promovido por el **C. Raúl Miguel Navarro**, en su carácter de apoderado legal de la **C. Catalina Wdoviczenko**, de conformidad con lo señalado en el **CONSIDERANDO XII** de la presente resolución, en relación con el **CONSIDERANDO VI, inciso C**.

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

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



CUARTO.- Se hace del conocimiento al **C. Raúl Miguel Navarro**, en su carácter de apoderado legal de la **C. Catalina Wdoviczenko** que la presente resolución emitida, con motivo de la aplicación de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** y las demás previstas en otras disposiciones legales y reglamentarias en la materia, podrá ser impugnada, mediante el recurso de revisión, dentro de los **quince días siguientes a la fecha de su notificación** ante esta Delegación Federal, quien en su caso, acordará su admisión, y el otorgamiento o denegación de la suspensión del acto recurrido, conforme a lo establecido en los artículos 176 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, 3, fracción XV, 83 y 85 de la **Ley Federal del Procedimiento Administrativo**.

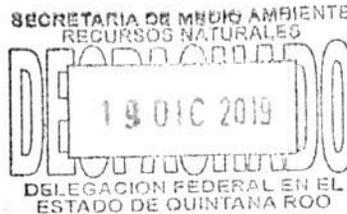
QUINTO.- Hágase del conocimiento a la Delegación de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo**, el contenido de la presente resolución.

QUINTO.- Notificar al **C. Raúl Miguel Navarro**, en su carácter de apoderado legal de la **C. Catalina Wdoviczenko** o en su caso a los **C. C. Hilberth Vázquez Montiel, Marisol Pérez Villegas, Genny Andrea Dzul Dib, María Fernanda Pérez Romo, Yuliana Beatriz Paredes Bernabé, Luis Ángel Hernández de Jesús y Cinthia Alejandra Gallardo Castillo**, quienes están autorizados para oír y recibir notificaciones de conformidad con el párrafo último del artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE.

Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 84 del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en ausencia 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.

DELEGACIÓN FEDERAL EN QUINTANA ROO



BIOL. ARACELI GÓMEZ HERRERA

*Oficio 01250 de fecha 28 de noviembre de 2018

- C.c.e.p.- **C.P. CARLOS JOAQUÍN GONZÁLEZ**- Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo. - Palacio de Gobierno, Av. 22 de enero s/num., Colonia Centro, C.P. 70000, Chetumal, Quintana Roo. carlosjoaquin@qroo.gob.mx
LIC. JUAN CARRILLO SONERANIS. - Presidente Municipal de Isla Mujeres, Quintana Roo. - Palacio Municipal de Isla Mujeres, Av. Hidalgo S/N, Isla Mujeres, Quintana Roo. juan.carrillo@islamujeres.gob.mx
LIC. CRISTINA MARTÍN ARRIETA-Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones de la SEMARNAT. - ucd.tramites@semarnat.gob.mx
DR ARTURO FLORES MARTÍNEZ.- Encargado del Despacho de la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial. arturo.flores@semarnat.gob.mx.
LIC. RAÚL ALBORNOZ QUINTAL- Encargado del despacho, Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo. raul.albornoz@profepa.gob.mx

NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2019UD027

NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0157/03/19

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

ALH/DAE/SMKS