



Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 - 01269

RECIBIDO
20 OCT 2020
13:15ho

24 AGO. 2020

CANCUN, QUINTANA ROO A
SECRETARÍA MUNICIPAL
C. TIZIANO TORRINI POR CONDUCTO DE SU REPRESENTANTE LEGAL EL
C. MANUEL SANTIAGO BAEZA DEL VALLE
HOTEL "EL FUERTE", CALLE ROBALO CON HUACHINANGO,
MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO,
ESTADO DE QUINTANA ROO.
CORREO ELECTRÓNICO: ARQBAVALUADOR@GMAIL.COM
Y CONSULTORIAECOYDS@GMAIL.COM
TELÉFONO: 984 1433734

LISTA DE SANTIAGO
BAEZA DEL VALLE

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. TIZIANO TORRINI** por conducto de su representante legal el **C. Manuel Santiago Baeza del Valle**, 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 **"CONDO-HOTEL"**, con pretendida ubicación en calle Huachinango, sin número, manzana 17, lote 02, localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo.

Que atendiendo a 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** 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 Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo, de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, competente por territorio para resolver en definitiva el trámite **SEMARNAT-04-002-A-Recepción, Evaluación y Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental**, en su Modalidad Particular-No incluye actividad altamente riesgosa, como el que nos ocupa, ya que este se refiere a una superficie situada dentro de la demarcación geográfica correspondiente al Estado de Quintana Roo, por encontrarse en el **Municipio de**

URGENTE No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01985)85 502 33 www.gob.mx/semarnat
Página 1 de 54

SECRETARÍA PARTICULAR
21 OCT 2020
RECIBIDO
OFICIAÍA DE PARTES DEL GOBERNADOR

SEMARNAT
PROCURADURÍA FEDERAL DE PROTECCIÓN AL AMBIENTE
11:34 A.M.
RECIBIDO
OFICIAÍA



01269

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

Othón P. Blanco; lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo **38 primer párrafo** del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 26 de noviembre de 2012, en relación con los artículos 42 fracción I, 43 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en los cuales se determinan los Estados que comprenden la Federación, especificándose los límites y extensión territorial de dichas entidades Federativas, y que en lo conducente indican: Artículo 42. El territorio nacional comprende...fracción I. El de las partes integrantes de la Federación; Artículo 43. Las partes integrantes de la Federación son los Estados de..., Quintana Roo...Artículo 45. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

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

Con los lineamientos antes citados y una vez que esta Unidad Administrativa de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo, analizó y evaluó la **MIA-P** del proyecto "**CONDO-HOTEL**", con pretendida ubicación en calle Huachinango, sin número, manzana 17, lote 02, localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. TIZIANO TORRINI** por conducto de su representante legal el **C. Manuel Santiago Baeza del Valle** (en lo sucesivo el **promovente**), y

RESULTANDO

1. Que el 23 de enero de 2019 se recibió en esta Unidad Administrativa de la **SEMARNAT** el escrito de fecha 19 de mismo mes y año, mediante el cual el **promovente** presentó la **MIA-P** del **proyecto** para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave **23QR2019TD002**.
2. Que el 29 de enero de 2019 ingresó a esta Unidad Administrativa el escrito con fecha 25 de enero de 2019, a través del cual el **promovente** presentó la publicación del extracto del **proyecto** en el periódico "*Diario de Quintana Roo*", con fecha 26 de enero de 2019, de acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la **LGEPA**.
3. Que el 31 de enero de 2019, en cumplimiento a lo establecido en la fracción I del artículo 34 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (LGEPA)** que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental en su Gaceta Ecológica y en acatamiento a lo que estableció el artículo 37 de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental (REIA)**, esta Secretaría publicó, a través de la separata número **DGIRA/005/19** 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 período del **24 al 30 de enero de 2019**, dentro



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020
LEONA VICARIO
CON EL COMITÉ NACIONAL DE LAS MUJERES

Delegación Federal en el
Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

de los cuales se incluyó la solicitud que presentó el **promoviente** 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 del Impacto Ambiental (**PEIA**) del **proyecto**.

4. Que el 07 de febrero de 2019 esta Unidad administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0252/19**, a través del cual y con fundamento en el artículo T7-A de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA)**, se previno al **promoviente** para que presentara a esta autoridad la información necesaria para la integración del expediente del procedimiento de evaluación de impacto ambiental (**PEIA**).
5. Que el 08 de marzo de 2019 ingresó a esta Unidad administrativa el escrito de misma fecha, a través del cual el **promoviente**, presentó información para atender la prevención realizada mediante oficio 04/SGA/0252/19 de fecha 07 de febrero de 2019 y; con fundamento en el artículo 31 de la **LFPA**, solicitó ampliación del plazo para dar atención a la información solicitada en el apartado "B" realizado a través del oficio en cita.
6. Que el 27 de marzo de 2019 esta Unidad administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0564/19**, a través del cual y con fundamento en el artículo 31 de la **LFPA**, se otorgó al **promoviente** una ampliación de plazo para desahogar la prevención realizada mediante oficio 04/SGA/0252/19 de fecha 07 de febrero de 2019.
7. Que el 10 de abril de 2019 se recibió en esta Unidad administrativa el escrito con fecha 08 de abril de 2019, a través del cual el **promoviente** presentó el desahogo de la prevención realizada a través del oficio **04/SGA/0252/19** de fecha 07 de febrero de 2019.
8. Que el 10 de abril de 2019, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 34 de la **LGEPPA**, esta Unidad administrativa integró el expediente del **proyecto**, mismo que se puso a disposición del público en Av. Insurgentes núm. 445, Colonia Magisterial, C.P 77039 de la ciudad de Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco; y en Boulevard Kukulcán kilómetro 4.8, Zona Hotelera de la Ciudad de Cancún, C.P 77500, Municipio de Benito Juárez, ambos en el Estado de Quintana Roo.
9. Que el 24 de abril de 2019 esta Unidad administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0834/19**; a través del cual, con fundamento en los artículos 33 de la **LGEPPA** y artículo 25 del **REIA**, notificó al **Gobierno del Estado de Quintana Roo**, por conducto de la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del estado de Quintana Roo (SEMA)** el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de quince días, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEPPA**.
10. Que el 24 de abril de 2018 esta Unidad administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0835/18**, a través del cual y con fundamento en los artículos 33 de la **LGEPPA** y 25 del **REIA**, notificó al **H. Ayuntamiento de Othón P. Blanco** el ingreso del **proyecto** para que manifestara lo que a su derecho convenga en relación con el mismo, otorgándole un plazo de quince días, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEPPA**.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020¹ 01269

11. Que el 24 de abril de 2019 esta Unidad administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0836/19**, a través del cual, con fundamento en los artículos 53 y 54 de la **LFPA**, artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente** en el Estado de Quintana Roo (**PROFEPA**), su opinión respecto a si existen antecedentes administrativos o intervenciones en materia de su competencia para las obras ingresadas a evaluación, para lo cual se les otorgó un plazo de **quince días** de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEIPA**.
12. Que el 24 de abril de 2019 esta Unidad administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0837/19**, a través del cual, con fundamento en los artículos 53 y 54 de la **LFPA**, artículo 24 del **REIA**; solicitó a la **Dirección General Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGP AIRS)**, emitiera opinión técnica sobre dicho **proyecto**, particularmente referida a la congruencia y viabilidad del mismo con el **Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del golfo de México y Mar Caribe y se da a conocer la parte regional del propio programa** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012 y con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo** publicado el 07 de octubre de 2015 en el periódico oficial del Estado de Quintana Roo; y demás instrumentos de política ambiental aplicables, para lo cual se le otorgó un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de **LFPA** de aplicación supletoria a la **LGEIPA**.
13. Que el 24 de abril de 2019 esta Unidad administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0838/19**; a través del cual y con fundamento en lo establecido en los Artículos 53 y 54 de la **LFPA**, y 24 primer párrafo del **REIA**, solicitó a la **Comisión Nacional de Agua (CONAGUA)** en el Estado de Quintana Roo, su opinión técnica sobre dicho proyecto, en relación con las posibles afectaciones sobre la hidrología de la zona, para lo cual se les otorgó un plazo de **quince días**, de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **LFPA**, de aplicación supletoria a la **LGEIPA**.
14. Que el 24 de mayo de 2019 se recibió en esta Unidad administrativa el oficio número **DGDUMAE/DMAyE/548/2019** de fecha 16 de mayo de 2019, a través del cual el **H. Ayuntamiento de Othón P. Blanco** emitió su opinión en relación con el **proyecto**.
15. Que el 24 de mayo de 2019 se recibió en esta Unidad administrativa el oficio número **BOO.922-1259/19** de fecha 20 de mayo de 2019, a través del cual la **Comisión Nacional del Agua (CONAGUA)** emitió su opinión en relación con el **proyecto**.
16. Que el 10 de junio de 2019 esta Unidad administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1232/19**, a través del cual con base en lo establecido en los artículos **35-BIS** de la **LGEIPA** y **22** de su **REIA**, solicitó al **promoviente** presentar información adicional en relación al **proyecto**.
17. Que el 11 de junio de 2019 se recibió en esta Unidad administrativa el oficio número **DGP AIRS/182/2019** de fecha 31 de mayo de 2019, mediante el cual la **Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGP AIRS)** emitió su opinión técnica en relación al **proyecto**.





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

- 18. Que el 17 de junio de 2019 se recibió en esta Unidad administrativa el oficio número **PFPA/29.5/8C.17.4/1292/19** de fecha 12 de junio de 2019, mediante el cual la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, emitió su opinión técnica en relación al **proyecto**.
- 19. Que el 18 de junio de 2019 se recibió en esta Unidad administrativa el oficio **SEMA/DS/1880/2019** de fecha 11 de junio de 2019, a través del cual la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA)** emitió su opinión en relación al **proyecto**.
- 20. Que el 12 de agosto de 2019 se recibió en esta Unidad administrativa el escrito de fecha 09 de agosto del mismo año, a través del cual el **promoviente** ingresó la información adicional solicitada mediante el oficio 04/SGA/1232/19 de fecha 10 de junio de 2019.
- 21. Que el 06 de septiembre de 2019 esta Unidad administrativa emitió el oficio número **04/SGA/1953/19**, mediante el cual y con fundamento en lo dispuesto en los artículos 35 de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** y 46, fracción II del **Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, acordó ampliar el plazo del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental del **proyecto**.

CONSIDERANDO.

I.- GENERALES

- 1. Que esta Unidad administrativa es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA-P del proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5, fracciones II y X, **28, primer párrafo y fracciones IX y X**, 35 párrafos primero, segundo, cuarto fracción II y último de la **LGEEPA**; 2, 3 fracciones XII, XVI y XVII, 4 fracciones I, III y VII, **5 incisos Q) y R)**; 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 Unidad Administrativa, procedió a evaluar el **proyecto** bajo lo establecido en el **ACUERDO POR EL QUE SE EXPIDE LA PARTE MARINA DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO MARINO Y REGIONAL DEL GOLFO DE MÉXICO Y MAR CARIBE Y SE DA A CONOCER LA PARTE REGIONAL EL PROPIO PROGRAMA (CONTINÚA EN LA SEGUNDA SECCIÓN)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; **DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE ESTABLECE EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 07 de octubre de 2015; **ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 17 de marzo de 2005; **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHON P. BLANCO** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 19 de marzo de 2008; **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHON P. BLANCO** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 20 de junio de 2014; la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010, PROTECCIÓN AMBIENTAL-ESPECIES NATIVAS DE MÉXICO DE FLORA Y FAUNA SILVESTRES-CATEGORÍAS DE RIESGO Y ESPECIFICACIONES PARA**



[Handwritten signature and scribbles]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

SU INCLUSIÓN, EXCLUSIÓN O CAMBIO-LISTA DE ESPECIES EN RIESGO, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; **MODIFICACIÓN DEL ANEXO NORMATIVO III, LISTA DE ESPECIES EN RIESGO DE LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-059-SEMARNAT-2010, PROTECCIÓN AMBIENTAL-ESPECIES NATIVAS DE MÉXICO DE FLORA Y FAUNA SILVESTRES-CATEGORÍAS DE RIESGO Y ESPECIFICACIONES PARA SU INCLUSIÓN, EXCLUSIÓN O CAMBIO-LISTA DE ESPECIES EN RIESGO, PUBLICADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019; **FE DE ERRATAS A LA MODIFICACIÓN DEL ANEXO NORMATIVO III, LISTA DE ESPECIES EN RIESGO DE LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-059-SEMARNAT-2010, PROTECCIÓN AMBIENTAL-ESPECIES NATIVAS DE MÉXICO DE FLORA Y FAUNA SILVESTRES-CATEGORÍAS DE RIESGO Y ESPECIFICACIONES PARA SU INCLUSIÓN, EXCLUSIÓN O CAMBIO-LISTA DE ESPECIES EN RIESGO, PUBLICADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2010, PUBLICADA EL 14 DE NOVIEMBRE DE 2019**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020; la **NOM-022-SEMARNAT-2003 QUE ESTABLECE LAS ESPECIFICACIONES PARA LA PRESERVACIÓN, CONSERVACIÓN, APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE Y RESTAURACIÓN DE LOS HUMEDALES COSTEROS EN ZONA DE MANGLAR** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; **ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE ADICIONA LA ESPECIFICACIÓN 4.43 A LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-022-SEMARNAT-2003** publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004 y **DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN ARTÍCULO 60 TER; Y SE ADICIONA UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 99; TODOS ELLOS DE LA LEY GENERAL DE VIDA SILVESTRE**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007.

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

2.- PROCESO DE CONSULTA PÚBLICA DEL PROYECTO.

2. 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 **LGEEPA** y 40 y 41 del **REIA**. No obstante, al momento de elaborar la presente resolución, esta Unidad administrativa no ha recibido solicitudes de consulta pública, reunión de información, quejas, denuncias o manifestación alguna por parte de algún miembro de la sociedad, dependencia de gobierno u organismo no gubernamental referentes al **proyecto**.

3.- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO.

3. Que la fracción II del artículo 12 del **REIA** impone la obligación al **promoviente** de incluir, en la **MIA-P** que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**. Al respecto, esta Unidad Administrativa,



[Handwritten signature and scribbles]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONORA VICARIO
GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Delegación Federal en el
Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

solicitó información adicional en relación a la descripción de las obras señaladas en el Capítulo II de la MIA-P, a través del **oficio 04/SGA/1232/19**, de fecha 10 de junio de 2019; por lo que, una vez analizada la información presentada, se tiene que las obras y/o actividades que se someten al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental son las siguientes:

Descripción general del proyecto

El **proyecto** consiste en la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario mixto (uso hotelero/habitacional/comercial) en régimen condominal, dentro de un predio con una superficie total de 629.59 m² consistente en un edificio de 5 niveles para dar lugar 6 locales comerciales; 18 unidades de alojamiento tipo hotelero; 18 unidades de alojamiento tipo departamentos (condominios) y 1 unidad de alojamiento tipo suite (departamento); estacionamiento, Lobby, recepción, Gimnasio, Área de masaje, Área de Jacuzzi y demás componentes asociados.

La distribución y superficies por nivel son las siguientes (MIA-P):

NIVEL	ÁREA	PLANTA BAJA (M ²)	PLANTA ALTA (M ²)
PLANTA BAJA	Estacionamiento	308.96	
	Escaleras	10.66	
	Elevador	4.2	
	Lobby	112.88	
	Recepción	23.59	
	Local 1	18.63	
	Local 2	22.04	
	Local 3	17.6	
	Local 4	19.4	
	Local 5	22.14	
	Local 6	18.59	
	Pasillo	12	
	Cuarto de máquinas	20.09	
Baños	18.75		
Subtotal		629.53	
PLANTA (N1)	Escaleras		9.1
	Elevador		4.2
	Pasillo		82.98
	Habitación sencilla (5)		120.76
	Habitación doble (1)		44.4
	Condominio sencillo (4)		180.48
	Condominio doble (2)		147.85
Subtotal			589.77
PLANTA (N2)	Escaleras		9.1
	Elevador		4.2
	Pasillo		82.98
	Habitación sencilla (5)		120.76
	Habitación doble (1)		44.4
	Condominio sencillo (4)		180.48
	Condominio doble (2)		147.85
Subtotal			589.77
PLANTA (N3)	Escaleras		9.1
	Elevador		4.2
	Pasillo		82.98
	Habitación sencilla (5)		120.76
	Habitación doble (1)		44.4
	Condominio sencillo (4)		180.48
	Condominio doble (2)		147.85
Subtotal			589.77
PLANTA (N4)	Escaleras		8.85
	Elevador		4.2
	Pasillo		30.29

1 En la página 24 de la MIA-P, el **promoviente** indicó lo siguiente: "el predio en cuestión donde se realizará el proyecto tiene una superficie total de 574.69 m² de acuerdo a la escritura pública número trescientos dos (302) Libro cinco, Volumen 1, sin embargo, tomando en consideración el levantamiento topográfico se observó una demasia de 84.81 m², que sumadas a la superficie del predio se obtiene un total de 659.50 m² (se anexa plano) donde se planea construir el "CONDOHOTEL". Dado lo anterior, esta unidad administrativa considera la superficie de 659.50 m²; toda vez que el **proyecto** presentado en evaluación se calculó en términos de la superficie obtenida del levantamiento topográfico, considerando además en el Capítulo III como área de influencia del proyecto dicha superficie y de acuerdo a lo señalado por el **promoviente** "es la superficie real del predio". Lo anterior, sin que éste que en información adicional se considere la superficie de 574.69 m² para calcular las áreas permeables del predio.



[Handwritten signature and initials]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

01269

	Suite (1)		167.61
	Gimnasio		63.66
	Baños		44.85
	Area masaje		29.09
	Area jacuzzi		25.8
Subtotal			374.15
	TOTAL SUP CONSTRUCCIÓN POR NIVEL	629.53	2143.66
	TOTAL SUP CONSTRUCCIÓN		2,773.66
	SUP DE DESMONTE		629.53

La distribución y tipo de las unidades de alojamiento es la siguiente:

UNIDADES DE ALOJAMIENTO	PLANTA BAJA	NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3	NIVEL 4	TOTAL
HABITACIÓN SENCILLA <i>Baño, closet, una recamará y un balcón</i>	0	5	5	5	0	15
HABITACIÓN DOBLE <i>Baño, closet, dos recamaras y un balcón</i>	0	1	1	1	0	3
CONDOMINIO SENCILLO <i>Baño, closet, recamara, sala-cocina y balcón</i>	0	4	4	4	0	12
CONDOMINIO DOBLE <i>Dos Baños, dos closets, 2 recamara, sala-cocina y balcón</i>	0	2	2	2	0	6
SUITE <i>Tres Baños, tres closets, 4 recamara, sala, comedor, cocina, un closet de blancos, cuarto de servicio, terraza y balcón</i>	0	0	0	0	1	1
Subtotal	0	12	12	12	1	0
Total				37		

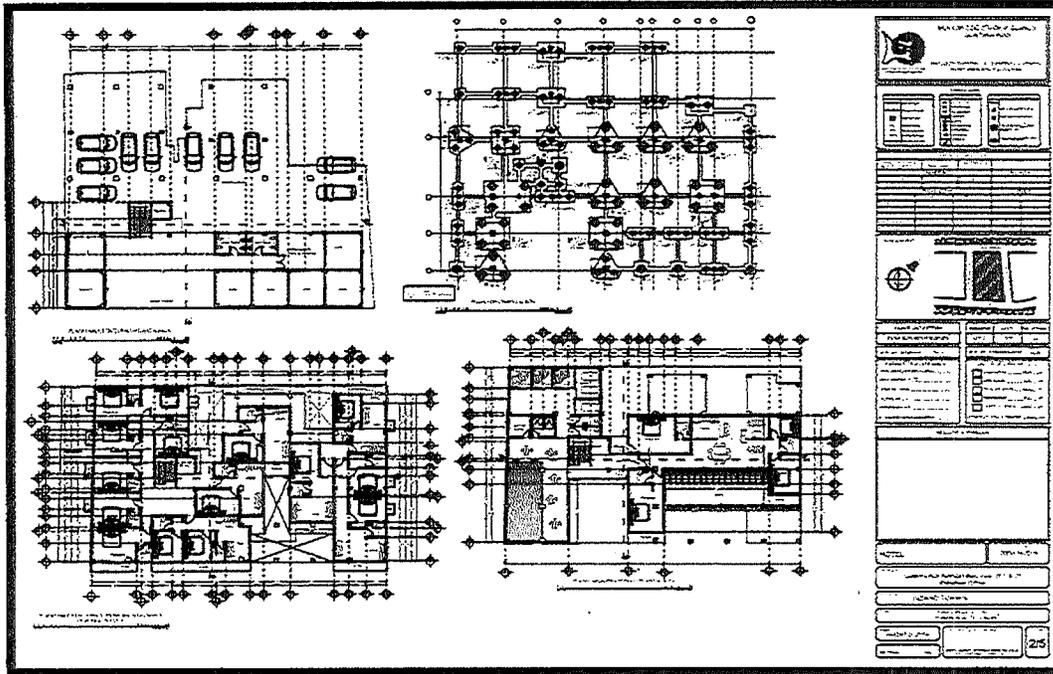
En respuesta al oficio de información adicional **04/SGA/1232/19** de fecha 10 de junio de 2019 el **promoviente** indicó las áreas permeables y no permeables del **proyecto** declarando que "se obtuvo mediante el uso de áreas no techadas en estacionamiento para incrementar la superficie de permeabilidad; para lograrlo aquellas áreas sin techar se dejarán en material permeable en el estacionamiento", presentando plano denominado "PLANO DE PERMEABILIDAD", Escala 1:100, clave 1/5.

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área permeable	175.28 m ²	30.5%
Área de construcción	399.41 m ²	69.5%
SUPERFICIE TOTAL	574.69 m²	100%
Área de captación pluvial	328.10 m ²	

El **promoviente** presentó plano denominado "PLANOS ARQUITECTÓNICOS", clave 2/5: donde se observa el desplante en plante baja, plano arquitectónico de la primera, segunda y tercera planta y plano arquitectónico planta alta (Información adicional):





"PLANOS ARQUITECTÓNICOS", clave 2/5 (Información adicional)

No obstante, lo anterior se advierte que los planos presentados en información adicional no corresponden a las superficies y componentes de la Tabla de la página 28, ni a los planos del **proyecto** de la **MIA-P**; toda vez que las dimensiones de los componentes son distintos, en el Nivel 4 se eliminó el gimnasio y se disminuyen los cajones de estacionamiento de 14 a 10 y se considera la superficie de 574.69 m² en lugar de la superficie resultado del levantamiento topográfico de 659.50 m² que a decir del **promoviente** corresponde a la superficie real del predio.

Antecedentes

4. Que de acuerdo al análisis espacial realizado a través del **Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (SIGIEA)** herramienta de análisis espacial de geometrías e información cartográfica desarrollada en conjunto por la **Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental** con la **Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental (DGIRA)**, que ayuda a identificar las características físicas y/o ambientales, así como los diferentes instrumentos jurídicos que le aplican a un espacio dado en donde se pretende construir u operar un proyecto, se advirtió la presencia de obras dentro del predio, las cuales no son señaladas en la **MIA-P**, ni en **Resolución No. 0273/2018** de fecha 18 de diciembre de 2018 en materia de impacto ambiental, correspondiente al **Expediente PFPA/29.3/2C.27.5/0164-18**; emitida por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)**. En consecuencia, mediante oficio **04/SGA/0252/19** con fundamento en el artículo 21 del **REIA** y 17-A de la **LFPA** se solicitó información complementaria al **promoviente** en términos de lo siguiente:

"(-)"

B. Que la resolución emitida por la **PROFEPA**, citada en el numeral que antecede indica en la página 11:

"1.-Infracción a lo establecido en los artículos 28 fracciones IX y X de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la protección al Ambiente, así como a lo establecido en el artículo 5 incisos Q) y R) del Reglamento de la Ley General



Handwritten signature or initials



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 **01269**

del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, por no acreditar ante esta autoridad, contar con la autorización o exención en materia de impacto ambiental para realizar las obras de construcción y actividades observadas en el predio ubicado en la calle Huachinango sin número, manzana 17, lote 1, Localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, en el Estado de Quintana Roo, en una superficie de 631.00 m², afectándose un ecosistema costero, derivado de la eliminación de vegetación en el predio inspeccionado para llevar a cabo las actividades de excavación perimetral, así como diversas excavaciones a lo largo del predio con profundidad de un metro, superficie que se prepara en el terreno para la construcción de un hotel, de acuerdo a lo circunstanciado en el acta de inspección de fecha veintitrés de octubre de dos mil dieciocho.

De lo anterior se desprende que en el predio del **proyecto** se removió la vegetación en su totalidad y se realizaron actividades de excavación perimetral y a lo largo del predio; en el mismo sentido, el **promoviente**, en el capítulo II de la MIA-P indicó que bajo el sustento anterior se somete al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental por las obras y actividades antes señaladas.

Tomando en cuenta las coordenadas proporcionadas por el **promoviente** en las páginas 23 y 24 de la MIA-P, se realizó el análisis espacial cronológico realizado por esta Delegación Federal a través de la plataforma del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**) herramienta técnica para la evaluación del impacto ambiental a través del análisis espacial de geometrías desarrollado por la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental con la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT.

Como resultado de lo anterior, se advirtió la presencia de obras dentro del predio del **proyecto**, mismas que no son señaladas por el **promoviente** en la MIA-P.

Como parte del análisis realizado, se obtuvo en el **SIGEIA** el archivo de ubicación del proyecto en formato kml para su visualización en la plataforma del Google Earth, de lo cual se desprende como un hecho notorio la presencia de obras dentro del predio del **proyecto**.

Derivado de lo anterior, el **promoviente** deberá:

Describir de manera precisa las obras que aparentemente se ubican adentro del predio de proyecto.

Acreditar, conforme sea el caso, mediante algún medio de prueba legal de los señaladas en el artículo 93 del **Código Federal de Procedimientos Civiles**, que las obras existentes cuentan con previa autorización en materia de impacto ambiental o que no requirió de la misma; o bien, que habiéndola requerido hayan sido construidas sin contar con la misma, debiendo presentar la Resolución del procedimiento administrativo instaurado por la **PROFEPA**.

En consecuencia, el **promoviente** manifestó lo siguiente:

"(...)

Derivado de las observaciones realizadas por la SEMARNAT con relación a obras que en su momento estaban operando en el predio, mismas que fueron detectadas mediante el uso de la plataforma Google Earth, al respecto se realizó una investigación en esa plataforma citada por la SEMARNAT, además de imágenes satelitales que obran en el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

En los archivos fotográficos de plataforma Google Earth se observan las siguientes imágenes de obras presentes en el año 2013:



Figura 1.- a) vista frontal de la casa 1 que era usada como pescadería local... la cual era de madera y se ubicada sobre la Calle Huachinango; b) Vista lateral superior de la casa 1 sobre Calle Barracuda y c) Vista lateral de la casa 1 en los límites del predio sobre Calle Bracuda



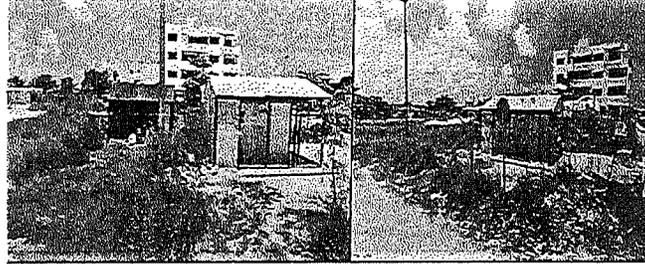


Figura 2.- a) Vista lateral de casa 2 de madera y b) Vista lateral de casa 2 de madera ubicada sobre calle huachinango...

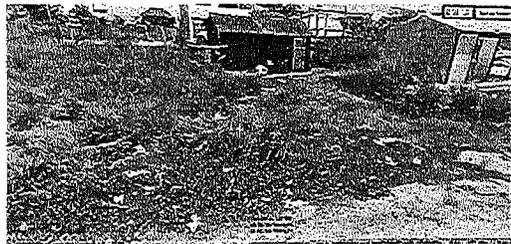


Figura 3. Casa 3 de lámina de cartón, la cual, al estar en el límite del predio, no corresponde a una obra de la misma

Las imágenes a) y b) corresponden al año 2014, sin embargo, la resolución espacio-temporal no permite definir el periodo cuando fueron construidas y retiradas. Cabe señalar que cuando se instaura el proceso por parte de la autoridad [PROFEPA] se toma en cuenta los elementos naturales y antropogénicos encontrados en el predio y que son manifestados en la respectiva acta de inspección.

Como información complementaria se realiza una descripción basado en las imágenes satelitales obtenidas en la plataforma Google Earth donde se pueden inferir cuatro viviendas (sic) con material temporal típicas de pescadores elaboradas con madera de triplay y techo de láminas de zinc piloteadas y con piso de madera como suele ser la tradición de los pobladores en esta región (figura c). Las superficies que ocupaban eran las siguientes:

- Casa 1 superficie 28.5 metros cuadrados
- Casa 2 superficie 33.8 metros cuadrados
- Casa 3 superficie 32.6 metros cuadrados



Figura 4.- Casas de pescadores de madera y techo de lámina de cartón que fueron removidas en el sitio del proyecto

Cabe señalar que trazo urbano de la localidad de Mahahual data desde los 80's y el primer propietario del predio cuya clave catastral se anexa 0145-001-0017-000001 fue la sociedad cooperativa de producción pesquera "PESCADORES DEL BANCO CHINCHORRO S.C.L. (se anexa copia del título de propiedad donde se corrobora que el predio en su momento fue de esta cooperativa), donde dicha asociación de pescadores construyo sus viviendas con material temporal (madera y láminas de zinc como se pueden corroborar en las imágenes satelitales), mismas que se habían mantenido en el sitio con el respectivo mantenimiento, las cuales se retiraron y posteriormente en el año 2018 de acuerdo a escritura pública con número trescientos dos (302), fue obtenido el predio por el promovente del proyecto "CONDO-HOTEL".

Asimismo, y de acuerdo a la resolución número 0273/2018 de fecha 18 de diciembre del 2018 emitida por la PROFEPA, Av. Insurgente No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México, Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat



Handwritten signature and scribbles on the right margin.



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 • 01269

no se observó cimentación de obras antiguas, solo excavaciones mismas que fueron debidamente sancionadas dando cumplimiento al promovente ante esa instancia regulatoria..."

De lo anterior se desprende lo siguiente:

El sitio del **proyecto** presenta modificaciones respecto a su cobertura vegetal original, por lo cual el **promovente** presentó **Resolución No. 0273/2018** de fecha 18 de diciembre de 2018 en materia de impacto ambiental, correspondiente al **Expediente PFFPA/29.3/2C.27.5/0164-18**; emitida por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)**, derivado de los hechos y omisiones observados en un predio con una superficie de **631 m²** ubicado en la calle Huachinango, sin número, Manzana 17, lote 1, Localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, en el estado de Quintana Roo, por no acreditar contar con autorización o exención en materia de impacto ambiental por: *"afectación a un ecosistema costero, derivado de la eliminación de vegetación en el predio... para llevar a cabo las actividades de excavación perimetral, así como diversas excavaciones a lo largo de dicho predio con una profundidad de un metro; superficie que se preparó en el terreno, para la construcción de un hotel..."*.

De acuerdo a lo señalado por el **promovente** las obras y/o instalaciones consistentes en: *Casa 1 superficie 28.5 metros cuadrados, Casa 2 superficie 33.8 metros cuadrados y Casa 3 superficie 32.6 metros cuadrados* fueron retiradas para llevar a cabo las actividades circunstanciadas en la **Resolución No. 0273/2018**; por lo que el predio se encuentra carente de vegetación y de obras, reportando un ejemplar de *Coccoloba uvifera (Uva de Mar)*. En este contexto, se tiene que la Resolución administrativa de PROFEPA da certeza jurídica al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, sin obstaculizar el acceso al derecho a un ambiente sano señalado en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como la obligación que tiene toda persona física o moral que con su acción u omisión ocasione directa o indirectamente un daño al ambiente a reparar los daños o en su caso, cuando la reparación no sea posible a la compensación ambiental que proceda, como producto de ilícitos en materia ambiental.

No se omite señalar que la **Resolución No. 0273/2018** no incluye coordenadas geográficas del sitio inspeccionado; y si bien el acta de inspección **PFFPA/29.3/2C.27.5/0164-18** de fecha 23 de octubre de 2018, se llevó a cabo en el predio ubicado en la calle Huachinango sin número, Manzana 17, **lote 1**, Localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, en el Estado de Quintana Roo y que la pretendida ubicación del **proyecto** es calle Huachinango, sin número, manzana 17, **lote 02**, localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo, mediante oficio **PFFPA/29.5/8C.17.4/1292/19** de fecha 12 de junio de 2019 la **PROFEPA** refiere el procedimiento administrativo **No. PFFPA/29.3/2C.27.5/0164-18** como relativo al sitio del **proyecto**.

4.- CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

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

Delimitación del Sistema ambiental

"...Para delimitar el sistema ambiental se tomó en cuenta la naturaleza del proyecto y la interacción que este tendrá con procesos bióticos, abióticos y socioeconómicos de la zona... el POEL O.P.B y el PDU Mahahual modificación del 20 de junio de 2014.

Por su ubicación, el proyecto "CONDO-HOTEL" se localizará dentro de una zona en donde el uso del suelo se encuentra regulado por el Programa de Desarrollo Urbano Mahahual (publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del estado de Quintana Roo, del 15 de marzo del 2005). Por lo que de manera precisa, el sitio corresponde con el uso de suelo MCI, misma que se ha denominado Mixto costero 1, al que se le asigna en la zonificación secundaria, una densidad de 352 hab/Ha así como un COS de 0.60 y un CUS de 4.00...



[Handwritten signature and scribbles]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

El predio donde se desarrollará el proyecto esta totalmente urbanizado cuenta con 3 vías de comunicación al norte con calle Barracuda, al oeste calle huachinango y al sur con calle Mera, asfaltadas y con servicios de agua, electricidad y drenaje sanitario. Por lo que los procesos naturales propios de la zona ya se encuentran fragmentados de manera drástica

A partir del análisis cartográfico se generó el siguiente mapa base del sistema ambiental que incluye la delimitación física del sistema ambiental siendo:

Al Norte, con las UGAS 43 Zona Costera Costa Maya; UGA 49 Manglares de Costa Maya y UGA 40 Corredor biológico Costa Maya con política de conservación, **al sur**, con la UGA 48 denominada Equipamiento Turístico Costa Maya con una política de conservación, **Oeste** con la UGA 40 antes mencionada y **al Este** con el Mar Caribe.

Siendo la superficie de las UGA 50 PDU Mahahual de **3,390.96 Ha.**

La zonificación de las UGA así como los usos de suelo designados por el PDU los ecosistemas presentes y el contexto del predio donde se realizan los impactos ambientales se presentan a continuación...

Vegetación sistema ambiental

De forma general la zona del corredor Costa Maya que incluye Mahahual sostiene un 66% de la cobertura vegetal corresponde a selva, un 15% a manglar y un 10.2% es sabana o área perturbada (Tabla 14) más específicamente encontramos que en el área de estudio los tipos de vegetación más representativos son:

Tabla 14.- Porcentajes de vegetación de la zona costa Maya incluido Mahahual.

TIPO DE VEGETACIÓN	PORCENTAJE EN LA ZONA COSTA MAYA
Selva mediana subperennifolia	41.00
Selva baja subperennifolia	25.00
Mangle chaparro	7.00
Mangle de borde	6.00
Asociaciones de mangle	2.00
Sabana	0.70
Áreas perturbadas	9.50
Humedales	7.75

De esta forma tenemos que de acuerdo a la información proporcionada por la carta de vegetación serie VI de INEGI 2015 se puede inferir que la parte donde el proyecto tiene área de influencia se cataloga como un uso urbano construido que colinda con vegetación de manglar (parque del manglar), vegetación secundaria arbustiva de manglar, vegetación secundaria de selva baja subperennifolia y vegetación secundaria arbustiva y arbórea de selva baja espinosa subperennifolia (Figura 31).

Es importante mencionar que estos últimos cuatro tipos de vegetación secundaria enunciados dentro del sistema ambiental se encuentran presentes dentro de la UGA 50 PDU Mahahual posterior al desarrollo del parque del manglar por lo cual no interactúan directamente con el área urbana construida, aunque sí con otros desarrollos habitacionales incipientes en la traza urbana del kilómetro 55 (pueblo Mahahual).

Vegetación en el predio

"De forma particular el predio alberga una comunidad vegetal muy reducida y esteparia, en su totalidad dominada por herbáceas como: *Parthenium hysterophorus* (mala hierba), *Chloris gayana* (zacate), *Cenchrus echinatus* (cadilla), *Commelina erecta* (tripa de pollo), *Cynodon dactylon* (pasto bermuda), *Cenchrus ciliaris* (colita de gato), *Bouteloua gracilis* (zacate navajita), *Sorghum halepense* (zacate Jhonson).

Asimismo, se tiene el registro de un individuo de *Coccoloba uvifera* (Uva de Mar)...

En conclusión, se puede argumentar que teniendo como referencia las especies encontradas en el predio de interés, este se encuentra bajo una presión ambiental severa por la carencia de nutrientes que presenta, aunado al tipo de suelo y las condiciones de presión propias de los sistemas costeros como el embate de los vientos, alta salinidad y lluvias frecuentes. Por otra parte, debido a encontrar solo presencia de vegetación herbácea es indicativo que en el predio se encuentra en una etapa de sucesión vegetal muy temprana, puesto que el predio se encuentra completamente urbanizado y que el área se encuentra destinada a urbanización en el PDU de Mahahual..."

Fauna en el predio

"...En el predio de interés, al no haber presencia de vegetación la fauna presente es fauna de zonas perturbadas o desarrolladas, entre los que se encuentra: *Quiscalus mexicanus* (K'awis o K'au), *Columba livia* (paloma cacera), *Zenaida asiatica* (paloma torcaza), *Columbina talpacoti* (tortolita), *Pitangus sulphuratus* (bienteveo), *Anolis sagrei* (lagartijas) y por último la especie introducida *Hemidactylus frenatus* (cuijas) mismas que están adaptadas a este tipo de urbanización y son parte del entorno, por lo que la construcción del hotel no pone en riesgo a ninguna de ellas..."

Paisaje

"Mahahual se encuentra localizada en la zona costera por lo que el arrecife representa la base del capital natural de la comunidad, ya que en él se realizan las dos principales actividades (turismo y pesca) ...Cabe señalar que Banco Chincobro

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





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONORA VICARIO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el
Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 ¹ 01269

aproximadamente 30 km de las costas de Mahahual, también forma parte del capital natural de la comunidad, al ser utilizado tanto para actividades pesqueras como turísticas (Castillo-Villanueva et al., 2014).

Las zonas terrestres se encuentran cubiertas por manglar y selva baja. En estos ecosistemas habita una gran cantidad de especies de mamíferos y reptiles. Sin embargo, en la comunidad no se registran actividades productivas que utilicen la vegetación, ni la fauna silvestre en actividades de cacería. Lo anterior puede ser un sesgo, debido a que no se cuentan con registros fidedignos para dichas actividades (Castillo-Villanueva et al., 2014)".

5.- INSTRUMENTOS NORMATIVOS.

6. Que la fracción III del artículo 12 del **REIA**, impone la obligación al **promoviente** de incluir en la **MIA-P**, la vinculación con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y, en su caso con la regulación sobre el uso del suelo; y de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, así como los programas de desarrollo urbano, decretos de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables. Al respecto, esta Unidad Administrativa realizó el análisis de la congruencia del **proyecto**, con los siguientes instrumentos de política ambiental:

INSTRUMENTO APLICABLE	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACION
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 CONTIÚA EN LA SEGUNDA SECCIÓN (POEM).	Diario Oficial de la Federación	24 noviembre 2012
DECRETO DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE OTHON P. BLANCO, QUINTANA ROO, MÉXICO (POEL OPB).	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	07 octubre 2015
ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHON P. BLANCO (PDU-MAHAHUAL)	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	17 marzo 2005
DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHON P. BLANCO.	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	19 marzo 2008
DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHON P. BLANCO.	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	20 junio 2014
NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-059-SEMARNAT-2010, PROTECCIÓN AMBIENTAL-ESPECIES NATIVAS DE MÉXICO DE FLORA Y FAUNA SILVESTRES-CATEGORÍAS DE RIESGO Y ESPECIFICACIONES PARA SU INCLUSIÓN, EXCLUSIÓN O CAMBIO-LISTA DE ESPECIES EN RIESGO.	Diario Oficial de la Federación	30 diciembre 2010
MODIFICACIÓN DEL ANEXO NORMATIVO III, LISTA DE ESPECIES EN RIESGO DE LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-059-SEMARNAT-2010, PROTECCIÓN AMBIENTAL-ESPECIES NATIVAS DE MÉXICO DE FLORA Y FAUNA SILVESTRES-CATEGORÍAS DE RIESGO Y ESPECIFICACIONES PARA SU INCLUSIÓN, EXCLUSIÓN O CAMBIO-LISTA DE ESPECIES EN RIESGO, PUBLICADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2010.	Diario Oficial de la Federación	14 noviembre 2019
FE DE ERRATAS A LA MODIFICACIÓN DEL ANEXO NORMATIVO III, LISTA DE ESPECIES EN RIESGO DE LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-059-SEMARNAT-2010, PROTECCIÓN AMBIENTAL-ESPECIES NATIVAS DE MÉXICO DE FLORA Y FAUNA SILVESTRES-CATEGORÍAS DE RIESGO Y ESPECIFICACIONES PARA SU INCLUSIÓN, EXCLUSIÓN O CAMBIO-LISTA DE ESPECIES EN RIESGO, PUBLICADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2010, PUBLICADA EL 14 DE NOVIEMBRE DE 2019.	Diario Oficial de la Federación	04 marzo 2020
NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-022-SEMARNAT-2003, QUE ESTABLECE LAS ESPECIFICACIONES PARA LA CONSERVACIÓN, APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE, Y RESTAURACIÓN DE LOS HUMEDALES COSTEROS EN ZONAS DE MANGLAR.	Diario Oficial de la Federación	10 abril 2003
ACUERDO QUE ADICIONA LA ESPECIFICACIÓN 4.43 A LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-022-SEMARNAT-2003, QUE ESTABLECE LAS ESPECIFICACIONES PARA LA CONSERVACIÓN, APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE, Y RESTAURACIÓN DE LOS HUMEDALES COSTEROS EN ZONAS DE MANGLAR.	Diario Oficial de la Federación	07 mayo 2004
DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN ARTÍCULO 60 TER Y SE ADICIONA UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 99 DE LA LEY GENERAL DE VIDA SILVESTRE.	Diario Oficial de la Federación	01 febrero 2007

7. Que de conformidad con lo establecido en el **artículo 35, segundo párrafo** de la **Ley General del**

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

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

Página 14 de 54





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020¹ 01269

Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, el cual señala que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de la misma Ley, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos ecológicos del territorio, así como los programas de desarrollo urbano, decretos de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, al respecto, esta Unidad administrativa realizó el análisis de la congruencia del **proyecto**, con las disposiciones citadas en el **CONSIDERANDO** que antecede del presente oficio, del cual se desprenden las siguientes observaciones:

A.- ACUERDO POR EL QUE SE EXPIDE LA PARTE MARINA DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO MARINO DEL GOLFO DE MÉXICO Y MAR CARIBE Y SE DA A CONOCER LA PARTE REGIONAL DEL PROPIO PROGRAMA (CONTINUA EN LA SEGUNDA SECCIÓN) PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 24 DE NOVIEMBRE DE 2012 (POEM)

El sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra ubicado dentro del polígono del **POEM**, incidiendo en la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 156 denominada "Costa Maya"**. No obstante lo anterior, la **UGA** en la que incide el **proyecto**, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental de tipo Regional; por lo tanto, considerando que el Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEM), sólo da a conocer la parte regional de dicho programa; siendo el Gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del Área regional, quienes expedirán mediante sus órganos de difusión oficial la parte Regional del Programa; esta Unidad Administrativa determina que dicha Unidad de Gestión (**UGA 156**) no es vinculante al **proyecto** y, en consecuencia, no es considerada en el presente análisis; toda vez que no tiene efectos jurídicos al no haber sido publicado en el medio de difusión correspondiente (Ver **ARTÍCULOS PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO del POEM**).

B.- DECRETO DEL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO, QUINTANA ROO, MÉXICO PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EL 07 DE OCTUBRE DE 2015 (POEL OPB)

El **proyecto** se ubica dentro de la **UGA 50 denominada "PDU MAHAHUAL"**. Dicha Unidad de Gestión Ambiental tiene una política de **"Aprovechamiento Sustentable"**, la cual se define como **"La utilización de los recursos naturales en forma en que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos por periodos definidos"** (Artículo 3 de la **LGEEPA**). La tabla de usos, lineamientos, estrategias y criterios ecológicos es la siguiente:

UGA 50

Superficie: 3,390.96 Hectáreas

Política Ambiental: Aprovechamiento Sustentable

Criterios de Delimitación:

Esta UGA se delimitó mediante la poligonal del decreto de Programa de Desarrollo Urbano de Mahahual, así como por las reservas urbanas del mismo.

Condiciones de la Vegetación y Uso de Suelo:

CLAVE	CONDICIONES DE LA VEGETACIÓN	HECTÁREAS	%
VSA/SMQ	Vegetación secundaria arbustiva de selva mediana subperennifolia	1348.82	39.78
VM	Manglar	906.81	26.74
SBS	Selva baja caducifolia	839.01	24.74
ZU	Zona Urbana	232.75	6.86
TP	Agricultura de temporal con cultivo permanente	38.79	1.14
MC	Matorral costero	17.84	0.53
H2O	Cuerpo de agua	6.94	0.20
TOTAL		3,390.960	100.00

% de UGA que posee vegetación en buen estado de conservación: 52.28% **Superficie de la UGA con importancia para la recarga de acuíferos:** 39.46%

Objetivo de la UGA:

Impulsar que el crecimiento sea controlado buscando una mejor calidad de vida en base al manejo óptimo de las aguas residuales, una gestión integral de los residuos sólidos, establecimiento de espacios verdes, así como diseños constructivos adaptados al clima y uso de ecotecnologías para el ahorro eficiente de energéticos.

Descripción Biofísica:

Esta unidad ocupa 0.28% del territorio municipal, y considera la zona urbana y sus reservas de crecimiento a largo plazo (20 años), para la zona considerada con el mayor potencial de desarrollo turístico de sol y playa, así como de su población asociada, para la zona Sur del estado. El 63% está conformado por vegetación de selva mientras que el 28.5% representa manglares con un alto grado de afectación o deterioro por





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



Delegación Federal en el Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

01269

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

efecto de los huracanes que han impactado la zona, así como por rellenos y obstrucciones a los flujos hídricos del manglar. Su litoral está conformado por playas mixtas (arenosas y rocosas).

Descripción Socioeconómica:

Esta UGA presenta 11 localidades, 10 son pequeñas (rancherías y/o pequeños desarrollos turísticos), y la localidad de Mahahual que posee 920 habitantes. En total, esta UGA presenta 992 habitantes (INEGI, 2010).

En esta unidad está planeado el mayor centro de población de Costa Maya, mismo que cuenta actualmente con muelle de cruceros, pequeños locales comerciales y una aeropista, además de ubicarse la actual zona urbana del poblado de Mahahual. Algunos habitantes aun realizan una incipiente actividad agropecuaria (1.22% del total de la Unidad), catalogada como de subsistencia y consumo local. Por otra parte, esta UGA presenta una red carretera de 17.65 km lineales.

Lineamientos Ecológicos:

Las autoridades competentes deben propiciar que el crecimiento urbano sea ordenado y compacto y estableciendo al menos 12 m² de áreas verdes accesibles por habitante, acorde la normatividad vigente en la materia.

Las autoridades competentes deben propiciar el tratamiento del 100% de las aguas residuales domésticas, así como la gestión integral de la totalidad de los residuos sólidos generados en esta localidad.

El manglar dentro de la zona urbana se considera como zona de Conservación Ecológica, por lo que formará parte del Programa Integral de Conservación, Restauración o Rehabilitación del Manglar de Costa Maya.

Todos los centros de población deberán considerar un sitio de disposición final de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) en la modalidad de Parques de Tecnologías, adecuados para su capacidad futura de generación, en proyecciones de al menos 15 años. Los centros de población con menos de 15,000 habitantes que carezcan de sitios para la disposición final de residuos sólidos urbanos que cumplan con la normatividad vigente deberán considerar dentro de su PDU, la presencia de al menos un sitio de disposición temporal de los RSU, o terminal de transferencia.

Recursos y Procesos Prioritarios:

Suelo, Agua, Humedales y Cobertura forestal.

Usos Compatibles:

Desarrollo Urbano y los que establezca su Programa de Desarrollo Urbano.

Usos Incompatibles:

Los que establezca su Programa de Desarrollo urbano.

Componente	Clave	Criterios de Regulación Ecológica											
		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12
Urbano	URB	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
		25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36

Conforme la información presentada por el **promovente**, es preciso señalar lo siguiente:

No se contempla el vertimiento de hidrocarburos y productos químicos al agua, ni el uso de agroquímicos (CG-03) (CG-05, CG-30); no se reportan cenotes ni cuerpos de agua en el predio (CG04); no se contemplan actividades de desecación y/o dragado de cuerpos de agua (CG-08); ni acuícolas (CG-09, CG-11); ni la construcción de sitio de transferencia o disposición final de Residuos Sólidos Urbanos (CG-14, CG-15 y CG-16); tampoco se contempla la extracción de agua del acuífero (CG-17); tampoco se registran vestigios arqueológicos (CG-20); el predio no registra una pendiente mayor a 45° (CG-24); el promovente señala que no hay líneas de alta tensión (CG-25); el proyecto no se ubica en UGAs distintas (CG-28); tampoco se contempla el manejo de especies exóticas (CG-31); el predio no colinda con Zona Federal Marítimo Terrestre, playa o dunas (URB-02, URB-23, URB-24; URB-31, URB-32, URB-33, URB-34); el proyecto no consiste en un fraccionamiento habitacional, ni infraestructura urbana, ni se ubica en sascaberas (URB-03); ni tiene relación con la construcción de campos de golf (URB-04, URB-07); ni con actividades industriales (URB-05). Tampoco se reporta la presencia de cenotes, cuevas u otros cuerpos de agua en el predio (URB-10); ni se contempla el uso de fuego en ninguna etapa del proyecto (URB-13); ni plantas de premezclado (URB-14, URB-20); el predio no se ubica en un área de equipamiento o reserva urbana (URB-16, URB-27); ni tiene relación alguna con crematorios o cementerios (URB 21 y URB-22) y No es competencia del promovente dotar de espacios para la recreación y mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos (URB-26).

Dado lo anterior, se resaltan los siguientes criterios, en el entendido de que son *lineamientos con carácter de obligatorios que se establecen para orientar las acciones de preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y la protección al ambiente, y tienen el carácter de instrumento de política ambiental*:

CRITERIO	OBSERVACIONES DEL PROMOVENTE
CG-01. Es importante permitir la filtración de las aguas pluviales, por lo que todos los proyectos deben acatar lo dispuestos en el Artículo 132 de la LEEPAQROO o la disposición jurídica que la sustituya.	De acuerdo a este criterio, los predios cuya superficie total sea de 501 a 3,000 metros cuadrados deben dejar una superficie permeable como mínimo del 30% de la superficie del predio. Con base a lo anterior y considerando que el predio tiene una superficie total de 659.50 m ² se



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020
LEONA VICARIO
RECONOCIMIENTO A LA GESTIÓN EN LA NATURALEZA

Delegación Federal en el
Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

01269

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

debe mantener el 30% de la superficie del predio como área permeable, que debe ser de 197.85 m².

El predio pretende dejar 22.97 m², como área permeable donde se perforarán pozos de inyección para el agua pluvial que se capte del edificio, de tal forma que con la construcción del edificio aún se permita infiltrar el agua de lluvia del predio.

Análisis: A través del oficio 04/SGA/1232/19, de fecha 10 de junio de 2019, esta Unidad Administrativa solicitó información adicional en relación al cumplimiento del criterio CG-01, declarando lo siguiente:

"Al respecto, para dar cumplimiento a la superficie permeable señalada en el artículo 132 de la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y al Criterio General 01 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Othón P. Blanco, se propone implementar un sistema de captación de agua de lluvia en el proyecto, misma que será inyectada al manto mediante un pozo de absorción, el cual seguirá las lineamientos establecidos en la CONAGUA (se solicitará el permiso ante CONAGUA).

Esta propuesta se apega a lo señalado en el Manual de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento Alcantarillado Sanitario (CONAGUA), donde con relación a la recarga de aguas subterráneas por medio de pozos de absorción señala "Las aguas residuales tratadas también se utilizan para recarga de aguas subterráneas. Puede hacerse mediante pozos de absorción o depósitos de repartición, que permitan a las aguas infiltrarse y llegar a los mantos subterráneos, o bombearse hasta los estratos acuíferos que alimentan los pozos. Los estudios de geohidrología del lugar definirán la posibilidad de proyectar este tipo de descarga, además de considerar el adecuado tratamiento de las aguas residuales". Cabe señalar que el proyecto no contempla inyectar aguas residuales toda vez que estas serán enviadas al drenaje sanitario que actualmente opera en el poblado de Mahahual, sin embargo, si se contempla la inyección de las aguas captadas por la lluvia.

Así mismo, existen diversos estudios a nivel mundial que garantizan que con la inyección de aguas se garantiza la recarga del acuífero, entre los que destaca la barrera hidráulica para frenar la intrusión salina en el acuífero del Llobregat (Barcelona), inyectando agua regenerada, en España. El acuífero principal del Delta del Llobregat es una reserva estratégica de agua para el abastecimiento a la ciudad de Barcelona y su área metropolitana, y está afectado por procesos de intrusión marina desde 1970, producto de la sobreexplotación y de la excavación de la capa superior confinante. Para resolver esta situación, la Agencia Catalana del Agua está llevando a cabo diversas acciones, entre las que destacan la construcción de una barrera hidráulica positiva con inyección de agua para detener el avance de la intrusión. La barrera, formada por una serie de 14 pozos de inyección, eleva el nivel de agua del acuífero cerca de la costa y evita que el agua salada penetre tierra adentro, recargando además el acuífero. La barrera hidráulica se desarrolla en dos fases. La primera fase entró en funcionamiento en marzo de 2007, habiéndose inyectado ya desde entonces en el acuífero algo más de 850 000 m³, Ortuño Gobert et. Al. (2009).

Cabe señalar que el artículo 132 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente establece:

"Para la recarga de mantos 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.

Para los efectos del párrafo anterior en los predios con un área menor de 100 metros cuadrados deberán proporcionar como área verde el 10% como mínimo; en predios con superficie mayor de 101 a 500 metros cuadrados, como mínimo el 20%; en predios cuya superficie sea de 501 a 3,000 metros cuadrados, como mínimo el 30%; y predios cuya superficie sea de 3,001 metros cuadrados en adelante, proporcionarán como área verde el 40% como mínimo".

Al respecto, el predio cumple con el 30% de superficie permeable siendo 175.28 m² que equivalen al 30.5% del predio, aunado a esto, se garantiza el cumplimiento del artículo toda vez que el agua de lluvia captada será inyectada mediante un pozo para la recarga del acuífero, previa anuencia de la CONAGUA. Dado lo anterior se da cumplimiento al artículo 132 de la LEEPA y al criterio general CG-01 del POEL de Othón P. Blanco".

Al respecto se tienen las siguientes observaciones:

En la página 24 de la MIA-P, el **promovente** indicó lo siguiente: "el predio en cuestión donde se realizará el proyecto tiene una superficie total de 574.69 m² de acuerdo a la escritura pública número trescientos dos (302) Libro cinco, Volumen 1, sin embargo, tomando en consideración el levantamiento topográfico se observó una demasía de 84.81 m², que sumadas a la superficie del predio se obtiene un total de 659.50 m² (se anexa plano) donde se planea construir el "CONDHOTEL". Dado lo anterior, esta unidad administrativa considera la superficie de 659.50 m²; toda vez que el **proyecto** presentado en evaluación se calculó en términos de la superficie obtenida del levantamiento topográfico y de acuerdo a lo señalado por el **promovente** "es la superficie real del predio" (Ver página 8 del Resumen ejecutivo, p 17, 24, 55, 101, 102, 103).

Una vez precisado lo anterior, en términos del artículo 132 de la LEEPAQROO, se debe mantener como área permeable un 30% de la superficie total del predio (659.50 m²), para el caso del **proyecto** corresponde a 197.85 m² (30%).

El **promovente** manifestó que se ajustó la superficie de áreas permeables haciendo uso de áreas no techadas del estacionamiento para incrementar la superficie de permeabilidad, dejando aquellas áreas sin techar con material permeable, presentando plano denominado "PLANO DE PERMEABILIDAD", Escala 1:100, clave 1/5 (información adicional)

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

Área permeable	175.28 m ²
Área de construcción	399.41 m ²
SUPERFICIE TOTAL	574.69 m ²
Área de captación pluvial	328.10 m ²





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

De acuerdo a la tabla anterior, se advierte que el promoviente pretende mantener una superficie de 175.28 m ² como área permeable por lo que no cumple con el criterio CG-01 del POEL OPP, el cual lo obliga a mantener una superficie del 30% de la superficie total del predio (197.85 m ²).	
CG-02. Para el adecuado desalojo de agua pluvial y agua residual, todos los proyectos deben contar con infraestructura por separado para el manejo y conducción de cada tipo de agua. El drenaje pluvial de estacionamientos públicos y privados así como de talleres mecánicos deberá contar con sistemas de retención de grasas y aceites.	SE CUMPLE. Las aguas pluviales estarán separadas de las aguas residuales. Las aguas residuales serán enviadas al drenaje sanitario que opera en Mahahual.
CG-06. Las aguas residuales no deben canalizarse a pozos de inyección de agua pluvial, cuerpos de agua naturales, de pozos artesianos, de extracción de agua. Deberán disponerse a través del sistema de drenaje municipal o en caso de no contar con sistema de drenaje municipal, a través de algún sistema de tratamiento de aguas residuales cumpliendo en todo momento con la normatividad vigente aplicable.	SE CUMPLE. Las aguas residuales que se generen serán enviadas al drenaje sanitario que actualmente opera en el poblado de Mahahual.
CG-07. La canalización del drenaje pluvial hacia el mar o cuerpos de agua superficiales o pozos de absorción, podrá realizarse previa filtración de sus aguas con sistemas de decantación, trampas de grasas y sólidos u otros que garanticen la retención de sedimentos o contaminantes y deberá ser aprobada por la CONAGUA, de conformidad con la normatividad aplicable.	No se vincula.
CG-10. Los usos autorizados deben considerar acciones para el ahorro del recurso agua, así como medidas de prevención de contaminación del manto freático; estas acciones deberán ser presentadas en los estudios ambientales correspondientes, y validados por la autoridad correspondiente. Estas acciones deberán quedar especificadas en cualquiera de las modalidades solicitadas para su evaluación por la autoridad competente.	El proyecto contará con instalaciones que ahorran agua y hacen un uso eficiente del recurso, los sanitarios tendrán un sistema dual para WC, que permite el ahorro de agua por medio de un sistema que usa 3 litros para descargas líquidas y 6 litros para sólidos y llaves ahorradoras. Las aguas grises producidas en las cocinas contarán con un sistema de retención de grasas, las aguas jabonosas y aguas residuales sanitarias serán enviadas al drenaje sanitario de la localidad de Mahahual. Evitando con ello la contaminación del manto.
CG-12. Todos los proyectos deberán considerar como alternativa para disminuir el consumo de agua de primer uso, que en el diseño de las edificaciones relacionadas al proyecto autorizado se considere la captación de agua de lluvia, así como el reúso de las aguas residuales tratadas. Se puede considerar también una combinación de ambas estrategias.	El proyecto contará con instalaciones que ahorran agua y hacen un uso eficiente del recurso, los sanitarios tendrán un sistema dual para WC, que permite el ahorro de agua por medio de un sistema que usa 3 litros para descargas líquidas y 6 litros para sólidos y llaves ahorradoras. Las aguas residuales serán enviadas al drenaje sanitario que actualmente opera en la localidad de Mahahual.
URB-01 En tanto no existan sistemas municipales para la conducción y tratamiento de las aguas residuales municipales, los promoventes de nuevos proyectos, de hoteles, fraccionamientos, condominios, industrias y similares, deberán diseñar, instalar y operar por su propia cuenta, sistemas de tratamiento y reúso de las aguas residuales, ya sean individuales o comunales, para satisfacer las condiciones particulares que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales mexicanas aplicables en la materia. El sistema de tratamiento que se proponga deberá cumplir con la NOM-003SEMARNAT-1997 y las condiciones particulares de descarga establecidas por la autoridad correspondiente	SE CUMPLE. El predio se encuentra en la Localidad de Mahahual, donde existe drenaje sanitario. Las aguas residuales de la etapa de operación serán canalizadas a este drenaje sanitario que opera el Comisión de Agua Potable y Alcantarillado.
URB-06. En el diseño, construcción y operación del desarrollo se aplicarán medidas que prevengan las descargas y el arrastre de sedimentos diferentes a los cuerpos de agua naturales, hacia zonas inundables y/o áreas costeras adyacentes.	NO APLICA. El predio donde se pretende desarrollar el proyecto no colinda con Zona Federal Marítimo Terrestre o áreas inundables.
URB-08 Los lodos y otros residuos generados en el tratamiento de las aguas residuales deberán ser manejados, almacenados y dispuestos conforme a la NOM-004-SEMARNAT-2002. Se presentará un reporte trimestral ante la autoridad correspondiente, turnando una copia a la SEMA para la inclusión de los resultados en la Bitácora Ambiental. El reporte de contener como mínimo: tipo y características de la planta de tratamiento de aguas residuales, volúmenes de agua tratados, volumen de lodos generados, tratamiento aplicado a los lodos y todos los referidos en la Norma correspondiente.	SE CUMPLE. El predio se encuentra en la Localidad de Mahahual, donde existe drenaje sanitario. Las aguas residuales de la etapa de operación serán canalizadas a este drenaje sanitario que opera la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado.
Análisis: Al respecto se tienen las siguientes observaciones: Durante la construcción, se calcula un total de 0.60 m ³ de aguas residuales generadas por día, para lo cual se contará con sanitarios portátiles a razón de 1 por cada 12 trabajadores. Durante la etapa operativa se ha considerado el consumo de 200 lts/hab/día; con un volumen de descarga que va de 12, 000 a 4,000 litros diario; las cuales serán enviadas al sistema de drenaje municipal; por lo que las aguas residuales generadas no serán canalizadas a pozos de inyección de agua pluvial, cuerpos de agua o pozos artesianos (CG-06).	





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

El **proyecto** contempla un **sistema de captación de agua pluvial** que consta de 5 salidas en azotea (BAP); para ello, la losa presenta una pendiente de 2% que dirige el agua a un desagüe de 2" de diámetro; este lo conduce hacia un desagüe de PVC de 4" hacia los registros de desagüe de .40 x .40 metros (RP), con acabado fino y con **trampa de retención de sólidos**, que consiste en una malla metálica de 2mm de luz. Posteriormente, dichos registros conducen el agua hacia una salida común con una pendiente de 2.50%, hacia un pozo de absorción (PA), con un diámetro de 12" y una profundidad de 25 metros.

Dado lo anterior se tiene que el **proyecto** cuenta con infraestructura por separado para el manejo y conducción del agua pluvial y agua residual en atención al criterio **CG-02**, contando con trampas de retención de sedimentos o contaminantes.

No se omite resaltar que el presente se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados de la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en un ecosistema costero con presencia de manglar; en términos del artículo 28 de la **LGEEPA** y 5 de su **REIA**, sin perjuicio sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones, que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras y/o actividades ante las diferentes unidades de la Administración Pública Federal, estatales y/o municipales como sería el caso de las obligaciones derivadas de la **Ley de Aguas Nacionales** publicada en el Diario oficial de la Federación el 01 de diciembre de 1992; y su **Reglamento** publicado en el mismo medio el 12 de enero de 1994.

En el mismo sentido se tiene que como parte de las estrategias para el uso y aprovechamiento del agua se considera el almacenamiento del agua pluvial; los sanitarios tendrán un sistema dual para WC, que permite el ahorro de agua por medio de un sistema que usa 3 litros para descargas líquidas y 6 litros para sólidos, llaves ahorradoras y se contará en la cocina con sistema de retención de grasas. Se atiende lo establecido por los criterios en cita.

CG-13. Toda la infraestructura relacionada a los usos y actividades autorizadas, las construcciones preferentemente se construirán con base a las características del terreno, considerando principalmente que las construcciones no interrumpan ni modifiquen los flujos hídricos superficiales o subterráneos. El Proyecto no interrumpe los flujos subterráneos, previo a la preparación del sitio se realizó una mecánica de suelos.

URB-11. Para efectos del perfil de diseño del proyecto y el nivel de desplante, deben evaluarse los niveles de inundación y caudales de precipitación ante diversos escenarios de lluvia. Lo anterior como criterio para la definición del nivel de desplante que asegure el mantenimiento de la hidrología superficial y sub-superficial del predio y la región, así como la seguridad de la infraestructura planteada. SE CUMPLE. El predio no es considerado como inundable aun cuando se ha presentado escenarios de lluvia intensos.

Análisis: Al respecto se tienen las siguientes observaciones:

De acuerdo a lo señalado en la ficha técnica de la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 50** se tiene un uso compatible con "DESARROLLO URBANO" y aquellos usos señalados en el Programa de Desarrollo Urbano aplicable que para el caso del **proyecto** corresponde al **ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 17 de marzo de 2005 y posteriores modificaciones publicadas en el mismo medio el 19 de marzo de 2008 y el 20 de junio de 2014 (**PDU Mahahual**), asignando un uso de suelo **MIXTO COSTERO** clave **MC 1**, uso compatible con el Giro **ALOJAMIENTO** en su modalidad de Hotel y **CONDOTEL**, incompatible con el uso **HABITACIONAL** en su modalidad **MULTIFAMILIAR** y **CONJUNTO**; Densidad hab/ha de 352; Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.60 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 4.0. Usos de suelo y parámetros que son analizados en el **CONSIDERANDO VII inciso C** del presente oficio.

Por otro lado, el **promovente** presentó el documento denominado "ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS PARA LA CONSTRUCCIÓN HOTEL EN LA LOCALIDAD DE MAHAHUAL, QUINTANA ROO" cuyos objetivos son los siguientes: *Conocer el perfil estratigráfico del subsuelo; Determinar mediante pruebas de campo y ensayos de laboratorio las propiedades físicas y mecánicas de las muestras de suelo; Identificar el nivel de aguas freáticas; Determinar la capacidad de carga y profundidad de desplante para la cimentación.* En dicho estudio se considera lo siguiente:

El terreno de estudio se puede clasificar como plano con pendientes menores a 3% y se encuentra a 3 metros sobre el nivel medio del mar.

De acuerdo al análisis de resultados de los cinco sondeos realizados se tiene que: *De 0 a 1.5 metros se presenta una capa de arena gris mal graduada (SP)... (Arena de playa con tamaño máximo de 0.85 mm). A la profundidad de 1.4 metros se observa la presencia del nivel de agua. De 1.5 a 3.5 metros subyace un estrato de arena mal graduada blanca (SP) con espesor de 3.5 metros... (Arena de playa con tamaño máximo de 0.85 mm). De 5 a 9.75 metros y con espesor explorado de 5 metros se tiene un estrato de roca caliza de dureza media.*

En relación con los aspectos constructivos, se indica que se planea construir un edificio de 12 metros de altura y ancho de estructura en planta de 20 metros por lo que se recomienda entre otros lo siguiente:

Realizar la limpieza del área de construcción en su totalidad removiendo un espesor promedio de 20 cm de material suelto.





01269

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

Cimentación semi- profunda mediante pilotes colados in situ. Perforación mecánica a una profundidad mínima de 6.5 metros, empotrado en mínimo 1.5 metros en el estrato de roca caliza dura, garantizando la verticalidad y el diámetro de los elementos estructurales.

Las profundidades son respecto al nivel actual del terreno; sin embargo, deberá tenerse en cuenta las variaciones topográficas y cualquier dispersión entre las profundidades y características del suelo encontradas a esta profundidad y las consideradas en el proyecto, para que, de ser necesario, se hagan las modificaciones necesarias durante el procedimiento constructivo.

La excavación no es estable por lo que será necesario la utilización de ademe y lodo estabilizador.

El colado se realizará por procedimientos que eviten la segregación del concreto y la contaminación del mismo con el lodo estabilizador de la perforación o derrumbes de la excavación

Siendo que se presentó el estudio de mecánica de suelos, se tiene que la construcción se construye con base a las características del terreno, considerando una cimentación semi profunda a base de pilotes in situ, con lo cual se evita modificar los flujos hídricos subterráneos en cumplimiento con el criterio CG-13.

CG-18 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. SE CUMPLE: Todos los materiales que sean necesarios para la construcción del edificio, así como la operación del mismo, provendrán de comercio que cuente con los registros, permisos y autorizaciones pertinentes

CG-38. Para disminuir la huella ambiental, se recomienda que en las diferentes construcciones se realice la selección y uso de materiales orgánicos de la región, o inorgánicos de muy bajo o nulo procesamiento industrial. SE CUMPLE: Las obras ocuparán losas de cimentación de concreto armado, sobre las cuales se desplantarán los muros, que estarán contruidos con block de concreto aligerado. El material a ocupar será polvo, grava, piedra, cal, etc.

Análisis: De acuerdo a lo señalado por el **promoviente** todos los materiales serán adquiridos de sitios que cuenten con los registros, permisos y autorizaciones pertinentes.

Por otro lado, y de acuerdo a lo señalado por el **promoviente** se considera una cimentación a base de pilotes in situ descabezados con parilla de zapata, muros de bloques y cadenas de concreto, en este contexto en términos del criterio CG-38 se recomienda a las diferentes construcciones se realice la selección y uso de materiales orgánicos de la región o inorgánicos de muy bajo o nulo procesamiento industrial.

Para el caso del sitio del **proyecto** no se omite resaltar que el **PDU Mahahual** señala las especificaciones y criterios de imagen urbana que las construcciones deben seguir; por lo que se reitera que el presente se emite en referencia a los aspectos ambientales derivados de la construcción y operación de un desarrollo inmobiliario en un ecosistema costero con presencia de manglar; en términos del artículo 28 de la **LGEEPA** y 5 de su **REIA**, sin perjuicio sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones, que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras y/o actividades ante las diferentes unidades de la Administración Pública Federal, estatales y/o municipales.

CG-19. 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. Los residuos sólidos serán clasificados y los susceptibles a reciclaje serán enviadas a empresas que se dediquen a esta labor, que son principalmente PET y Cartón. Los demás residuos serán dispuestos donde lo señale el H. Ayuntamiento de Othón P. Blanco.

CG-21. Los campamentos de construcción o de apoyo y todas las obras en general deben: SE CUMPLEN:

Contar con al menos una letrina por cada 20 trabajadores.

Áreas específicas y delimitadas para la pernocta y/o para la elaboración y consumo de alimentos, con condiciones higiénicas adecuadas (ventilación, miriñaques, piso de cemento, correcta iluminación, lavamanos, entre otros).

Establecer las medidas necesarias para almacenamiento, retiro, transporte y disposición final de los residuos sólidos generados.

Establecer medidas para el correcto manejo, almacenamiento, retiro, transporte y disposición final de los residuos peligrosos.

En proyectos que involucren a más de 50 trabajadores de obra, se deberá contar con un programa interno de protección civil que abarque los planes de contingencia para huracán, incendio, salvamento acuático, entre otros, así como el personal adecuado para la supervisión de seguridad, protección civil e higiene en la obra.

5. Se contará con sanitarios portátiles SANIRENT a razón de 1 por cada 12 trabajadores de la construcción,

6. El proyecto se encuentra en la Localidad de Mahahual por lo que no se contempla la pernocta de los trabajadores en el sitio del proyecto, Sin embargo, se tendrá un área para consumo de alimentos que tendrán condiciones higiénicas adecuadas.

7. En la etapa de construcción se realizará la limpieza diaria separando los residuos por tipo, y se almacenarán de manera temporal en contenedores rotulados (se anexa el programa de manejo)

8. La maquinaria que se ocupe en la etapa de preparación y construcción se le brindará mantenimiento y servicio fuera del predio, en talleres registrados en la Ciudad de Chetumal, El Diésel





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO
LEONÁ VICARIO
GOBERNADORA

Delegación Federal en el
Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

que se emplee en las maquinarias se almacenará en un sitio impermeable para evitar la contaminación del Suelo.

CG-26 La disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o dragados sólo podrá realizarse en sitios autorizados por la autoridad competente, siempre y cuando no contengan residuos sólidos urbanos, así como aquellos que puedan ser catalogados como peligrosos por la normatividad vigente.

SE CUMPLE: Todos los residuos que se genere durante el desarrollo del proyecto, ya sean materiales derivados de obras, excavaciones, así como residuos sólidos urbanos o peligrosos, serán dispuestos donde la autoridad Municipal lo determine.

CG-34. En tanto no se instale y opere una planta de acopio y reciclaje de aceites automotriz y comestible degradados, quienes generen estos residuos deberán contratar la recolección de dichos productos con empresas debidamente autorizadas. Queda estrictamente prohibida la disposición de dichos recursos en cualquier otro lugar que no esté debidamente autorizado por las autoridades competentes.

SE CUMPLE: En la etapa de preparación y construcción no se permitirá que se realicen cambios de a las maquinarias. En lo que respecta al aceite comestible, este será generado en las cocinas de los condominios; para su disposición final se contratará una empresa recicladora debidamente autorizada, que será la encargada de recolectar este tipo de material.

URB-17. En hoteles, campos de golf y clubes deportivos, los residuos orgánicos deberán emplearse en la generación de composta para utilizarse en sus áreas verdes, en un área acondicionada para tal efecto dentro del predio.

SE CUMPLE: Se designará un área para composta de residuos orgánicos en la etapa de operación del proyecto. La composta se ocupará en áreas verdes y macetas dentro del Condo-Hotel.

URB-18. Los desechos peligrosos y biológicos infecciosos no podrán disponerse en los sitios para la disposición final de los residuos sólidos urbanos autorizados y/o depósitos temporales del servicio municipal. Estos deberán ser canalizados a través de empresas certificadas para el manejo y disposición final de este tipo de residuos.

El proyecto contempla la implementación de un Programa de Manejo de Residuos Sólidos y de Manejo Especial. En caso que se presenten desechos peligrosos serán almacenados temporalmente en áreas impermeables y se contratará a empresas autorizadas para su colecta y disposición final.

Análisis: En relación al manejo de residuos sólidos se tiene lo siguiente:

El **proyecto** no requiere un campamento de construcción con pernocta; toda vez que se encuentra en la zona urbanizada de Mahahual; no obstante, contempla un área para consumo de alimentos con las condiciones higiénicas adecuadas. Las obras provisionales del **proyecto** se señalan en la página 36 de la MIA-P y consisten en: "... instalación de la bodega y campamento utilizando láminas de cartón, polines, barrotes y herramienta menor, la cual será colocada en el predio en una superficie de 25.68 m², sanitarios portátiles 5.0 m² y áreas para depositar las tolvas de polvo y grava de piedra de banco de 65.0 m² siendo una superficie total de 95.68 m² para las obras provisionales (Figura 8)" (CG-21).

Por otro lado, y en respuesta al oficio 04/SGA/1232/19 de fecha 10 de junio de 2019 el **promoviente** presentó el documento denominado "PLAN DE MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y DE MANEJO ESPECIAL" el cual considera la Descripción de los residuos generados por área de generación; Caracterización y volúmenes de generación; Áreas de generación; Estrategias de reducción, Reciclaje y/o reúso a implementar; Indicadores de cumplimiento; Monitoreo de cumplimiento de metas; Cronograma de actividades y Recomendaciones adicionales en materia de energía, agua, mantenimiento y limpieza. Entre las estrategias se resaltan las siguientes:

- Se contará con contenedores rotulados verdes (residuos de comida, frutas, hojas), amarillos (papel y cartón), grises (residuos ferrosos), azules (plásticos) y blancos (vidrio) para llevar a cabo la clasificación diferenciada de residuos.
- Los residuos derivados de las actividades de preparación del sitio y construcción serán transportados al sitio de disposición final municipal al terminar la jornada laboral, separando aquellos residuos que puedan ser revalorados (CG-26).
- Se llevará a cabo el control de la generación de residuos mediante formato de caracterización de residuos sólidos urbanos.
- Se establecerá área para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos.

El programa de residuos no contempla las acciones de composta; no obstante, en la vinculación del criterio URB-17, se indica que se realizará composta en la etapa operativa del **proyecto** de los residuos orgánicos, la cual se usará en las áreas verdes del predio.

No se omite resaltar que existen inconsistencias con respecto a la ubicación y características de las obras provisionales señaladas en la MIA-P y las señaladas en el programa de manejo de residuos (Información adicional).

Por otro lado, en relación al manejo de residuos líquidos durante la construcción, se contará con sanitarios portátiles a razón de 1 por cada 12 trabajadores y durante la etapa operativa se ha considerado el consumo de 200 lts/hab/día; con un volumen de descarga que va de 12, 000 a 4,000 litros diario; las cuales serán enviadas al sistema de drenaje municipal.

En la cocina se contará con sistemas de retención de grasas, y su disposición final se llevará a cabo mediante una empresa recicladora debidamente autorizada y no se permitirá que se realicen cambios de acuíte a las maquinarias. Lo anterior en atención al criterio general **CG-34**.

El sitio cuenta con el servicio de limpia municipal quien da la disposición final a los residuos sólidos (CG-19).





01269

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

<p>CG-22 El porcentaje de desmonte que se autorice en cada predio, deberá estar acorde a cada uso compatible y no deberá exceder el porcentaje establecido en el umbral máximo de aprovechamiento de la UGA, aplicando el principio de equidad y proporcionalidad.</p>	<p>SE CUMPLE: El presente Programa de Ordenamiento Ecológico Local y el Programa de Desarrollo Urbano de Mahahual, no establecen superficies de desmonte. Actualmente el predio no presenta vegetación. Se anexan fotografías</p>
<p>CG-23 En el caso de desarrollarse varios usos de suelo compatibles en el mismo predio, los porcentajes de desmonte asignados a cada uno de ellos solo serán acumulables hasta alcanzar el porcentaje definido en el lineamiento ecológico.</p>	<p>NO APLICA. No se pretende desarrollar diferentes usos de suelo en el predio</p>
<p>CG-27. Los proyectos relacionados a las actividades productivas de cada UGA no podrán solicitar más del 25% del total del umbral de densidad y/o aprovechamiento estipulado para cada UGA. (de acuerdo a la definición de umbral estipulado en el glosario). La superficie de aprovechamiento y/o desmonte para cada predio dentro de la UGA está regulada por los criterios específicos. (se modificó la redacción del criterio).</p>	<p>SE CUMPLE: El proyecto se encuentra en una zona urbana regulada por el PDU, en una zona con uso de suelo mixto costero I.</p>
<p>CG-29 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, sin vegetación aparente o con vegetación secundaria herbácea y arbustiva u otras áreas afectadas, salvo disposición legal en contrario.</p>	<p>El predio actualmente presenta solo un árbol de uva de mar (Coccoloba uvifera), toda vez que ya se realizaron actividades de la preparación del terreno en una superficie de 631.00 m2, donde se eliminó vegetación y se realizó la excavación perimetral a lo largo del predio y a la periferia a una profundidad de un metro; Cabe señalar que estas acciones fueron sancionadas por la PROFEPA mediante expediente administrativo PFFPA/29.3/2C.27.5/0164-18, en materia de Impacto Ambiental, del cual deriva la resolución No.0273/2018 de fecha 18 de diciembre del año 2018, misma que se anexa al presente estudio de impacto ambiental. Cabe señalar que la sanción económica impuesta mediante esta resolución ya fue solventada</p>
<p>CG-32 En la superficie del predio autorizada para su aprovechamiento, en forma previa al desmonte y/o a la nivelación del terreno, debe realizarse un Programa de rescate selectivo de flora y recolecta de material de propagación, a fin de aprovechar el material vegetal que sea susceptible para obras de reforestación, restauración y/o jardinería.</p>	<p>SE CUMPLE: El proyecto se encuentra en una zona urbana en la localidad de Mahahual, mismo que actualmente se encuentra únicamente con un ejemplar de uva de mar (Coccoloba uvifera). Dado lo anterior, no es necesario un programa de rescate de vegetación toda vez que no existe vegetación que requiera ser rescatada.</p>
<p>CG-35 Todos los proyectos que impliquen la remoción de la vegetación y el despilme del suelo deberán realizar acciones para la recuperación de la tierra vegetal, realizando su separación de los residuos vegetales y pétreos, con la finalidad de la generación de composta que sea utilizada para acciones de reforestación dentro del mismo proyecto o dentro del territorio municipal donde lo disponga la autoridad competente en la materia. Los sitios de composteo deberán considerar mecanismos para evitar la proliferación de fauna nociva.</p>	<p>El predio se encuentra en etapa de preparación del sitio, por lo que se fue sancionado por la PROFEPA mediante expediente administrativo PFFPA/29.3/2C.27.5/0164-18, del cual deriva la resolución de Impacto Ambiental No.0273/2018 de fecha 18 de diciembre del año 2018, misma que se anexa al presente estudio de impacto ambiental. Cabe señalar que la sanción económica impuesta mediante esta resolución ya fue solventada.</p>
<p>CG-36 En los programas de rescate de fauna silvestre que deben elaborarse y ejecutarse con motivo de la eliminación de la cobertura vegetal de un predio, se deberá incluir el sitio de reubicación de los ejemplares, aprobado por la autoridad ambiental competente.</p>	<p>SE CUMPLE: El proyecto se encuentra en una zona urbana en la localidad de Mahahual, mismo que actualmente se encuentra prácticamente desprovisto de flora, únicamente existe un ejemplar de uva de mar (Coccoloba uvifera), asimismo no existe fauna que se pueda rescatar, por lo tanto, no es necesario implementar programas de rescate de flora y fauna</p>
<p>CG-39. En todas las actividades productivas que contemplen desmonte y despilme, se debe ejecutar un programa de reforestación con especies nativas en las zonas de conservación dentro del mismo predio y en las zonas consideradas como áreas de restauración designadas por la autoridad competente en la materia.</p>	<p>SE CUMPLE: El proyecto se encuentra en una zona urbana en la localidad de Mahahual, mismo que actualmente se encuentra prácticamente desprovisto de flora y fauna que se pueda rescatar, por lo tanto, no es necesario implementar programas de rescate de flora y fauna</p>
<p>URB-12 En el desarrollo de los proyectos en zonas urbanas, se debe realizar el aprovechamiento integral de los recursos naturales existentes en el predio, por lo que será obligatorio realizar la recuperación de tierra vegetal en las superficies que se desmonten, así como el composteo del material vegetativo resultante del desmonte que se autorice. Para el aprovechamiento de las materias primas forestales derivadas del desmonte deberán dar cumplimiento a la normatividad aplicable. El material composteado será utilizado preferentemente dentro del predio y la composta restante deberá ser destinada donde lo indique la autoridad municipal competente.</p>	<p>SE CUMPLE: El predio actualmente carece de vegetación, y debido a su cercanía con el mar la tierra vegetal fértil es escasa, la mayor parte del sustrato es arenoso. Asimismo actualmente ya cuenta con la etapa de preparación del sitio que consiste en la excavación de un metro de profundidad, misma que fue sancionada por la PROFEPA mediante expediente administrativo PFFPA/29.3/2C.27.5/0164-18, del cual deriva la resolución en materia de Impacto Ambiental No.0273/2018 de fecha 18 de diciembre del año 2018, misma que se anexa al presente estudio de impacto ambiental. Cabe señalar que la sanción económica impuesta mediante esta resolución ya fue solventada.</p>
<p>URB-28. En las áreas de aprovechamiento proyectadas se deberá mantener en pie la vegetación arbórea y palmas de la vegetación original que por diseño del proyecto coincidan con las áreas destinadas a camellones, parques, áreas verdes, áreas de donación y/o áreas de equipamiento, de tal forma que estos individuos se integren al proyecto.</p>	<p>SE CUMPLE. Actualmente el predio prácticamente carece de vegetación toda vez que se ya se tiene la preparación que consistió en excavaciones de un metro aproximadamente de profundidad, sin embargo, se contempla reforestar un área de 22.97 m² con vegetación nativa.</p>
<p>Análisis: Al respecto se tiene lo siguiente:</p>	





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020¹ 01269

Como ha sido señalado el sitio del **proyecto** presenta modificaciones respecto a su cobertura vegetal original, por lo cual el **promoviente** presentó **Resolución No. 0273/2018** de fecha 18 de diciembre de 2018 en materia de impacto ambiental, correspondiente al **Expediente PFFPA/29.3/2C.27.5/0164-18**; emitida por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)**, derivado de los hechos y omisiones observados en un predio con una superficie de **631 m²** ubicado en la calle Huachinango, sin número, Manzana 17, lote 1, Localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, en el estado de Quintana Roo, por no acreditar contar con autorización o exención en materia de impacto ambiental por: *"afectación a un ecosistema costero, derivado de la eliminación de vegetación en el predio... para llevar a cabo las actividades de excavación perimetral, así como diversas excavaciones a lo largo de dicho predio con una profundidad de un metro; superficie que se preparó en el terreno, para la construcción de un hotel..."*.

El **proyecto** se encuentra dentro de un centro de población legalmente constituido regulado por el Programa de Desarrollo Urbano aplicable que para el caso del **proyecto** corresponde al **ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 17 de marzo de 2005 y posteriores modificaciones publicadas en el mismo medio el 19 de marzo de 2008 y el 20 de junio de 2014 (**PDU Mahahual**), por lo que cuenta con los servicios de agua potable, luz eléctrica, internet, telefonía, servicio de limpia municipal, entre otros.

Es así que el sistema ambiental se encuentra fragmentado en sus condiciones naturales derivado del proceso de urbanización por lo que el predio colinda con vialidades existentes. No obstante, el sistema ambiental cuanta con ecosistemas frágiles como vegetación de manglar, playa, duna costera, pastos marinos y arrecifes de coral entre otros.

Dadas las condiciones del terreno, se tiene que el predio se encuentra carente de vegetación y de obras, reportando un ejemplar de *Coccoloba uvifera* (*Uva de Mar*); por lo que no se requieren actividades de desmonte y despalle (**CG-23, CG-35, CG-39, URB-28**); ni llevar a cabo actividades de rescate; toda vez que se hace uso de un área ya intervenida y aprovechada derivado de las actividades de excavación (**CG-29**).

Por otro lado, es preciso señalar que en la ficha técnica de la **Unidad de Gestión Ambiental (UGA) 50** se tiene un uso compatible con "DESARROLLO URBANO"; así como aquellos usos señalados en **PDU Mahahual**, asignando un uso de suelo **MIXTO COSTERO** clave **MC 1**, uso compatible con el Giro; **ALOJAMIENTO** en su modalidad de Hotel y **CONDOHOTEL**, incompatible con el uso **HABITACIONAL** en su modalidad **MULTIFAMILIAR** y **CONJUNTO**; Densidad hab/ha de 352; Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.60 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 4.0. Usos de suelo y parámetros que son analizados en el **CONSIDERANDO VII inciso C** del presente oficio y del cual se concluye que el **proyecto no cumple con los usos de suelo permitidos**; así como la densidad; Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS); Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS); Altura/niveles; ni restricciones de la edificación; por lo que **no se cumple con la superficie de aprovechamiento máxima permitida (CG-22, CG-27)**.

CG-33 Previo al desarrollo de cualquier obra o actividad se deberá ejecutar un Programa de rescate y reubicación selectiva de fauna, poniendo especial atención a las especies protegidas y las de lento desplazamiento. **SE CUMPLE:** El proyecto se encuentra en una zona urbana en la localidad de Mahahual, mismo que actualmente se encuentra desprovisto de fauna que se pueda rescatar, por lo tanto, no es necesario un programa de rescate de fauna.

CG-36 En los programas de rescate de fauna silvestre que deben elaborarse y ejecutarse con motivo de la eliminación de la cobertura vegetal de un predio, se deberá incluir el sitio de reubicación de los ejemplares, aprobado por la autoridad ambiental competente. **SE CUMPLE:** El proyecto se encuentra en una zona urbana en la localidad de Mahahual, mismo que actualmente se encuentra prácticamente desprovisto de flora, únicamente existe un ejemplar de uva de mar (*Coccoloba uvifera*), asimismo no existe fauna que se pueda rescatar, por lo tanto, no es necesario implementar programas de rescate de flora y fauna.

Análisis: De acuerdo a la descripción del sitio del **proyecto** en el Capítulo IV de la **MIA-P** en relación a la fauna se tiene lo siguiente:

"... algunos procesos como la dispersión de la flora se han visto afectados en gran magnitud, puesto que la amplitud de la vialidad y lotificación de los predios es una barrera en relación a la naturaleza de los mecanismos naturales de dispersión que manifiestan las diversas especies, lo que incluye por ejemplo el transporte de semillas por el viento. No obstante, se debe citar que la estructura del ecosistema de manglar denominado en el PDU como parque del manglar se encuentra modificada, por la existencia de calles asfaltadas que restringen su comunicación con el mar Caribe.

Por otra parte, se puede decir que la situación anterior si ha afectado la distribución natural de la fauna silvestre, debido a la urbanización que ha sido sometida el área y la cual se ha convertido en una barrera física. Además, de que el ruido generado contribuye alejamiento de la fauna mayor debido a la circulación vehicular en el área. De esta manera y en el sentido general, se considera que la zona se encuentra fragmentada y los procesos naturales no manifiestan la continuidad que requiere y que permita el desarrollo de la vida natural...

*En el predio de interés, al no haber presencia de vegetación la fauna presente es fauna de zonas perturbadas o desarrolladas, entre los que se encuentra: *Quiscalus mexicanus* (K'awis o K'au), *Columba livia* (paloma cacerera), *Zenaidura macroura* (paloma torcaza), *Columbina talpacoti* (tortolita), *Pitangus sulphuratus* (bienteveo), *Anolis sagrei* (lagartijas) y por último la especie introducida *Hemidactylus frenatus* (cuijas) mismas que están adaptadas a este tipo de urbanización y son parte del entorno, por lo que la construcción del hotel no pone en riesgo a ninguna de ellas..."*

En este contexto, el **promoviente** indica que *no existe fauna que se pueda rescatar, por lo tanto, no es necesario implementar programas de rescate de flora y fauna.*





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020¹ 01269

<p>URB-09 En áreas urbanas, los ecosistemas inundables importantes por su función ecológica como sitios de alimentación y abrevadero de diversas especies de fauna (selvas bajas, tulares, tintales, sabanas, entre otros), deberán ser incluidos como áreas de conservación y/o como áreas verdes y no podrán ser considerados en la superficie de desplante del proyecto.</p>	<p>NO APLICA. El proyecto no presenta ecosistemas inundables</p>
<p>URB-35 Todos los desarrollos deberán mantener sin intervención el 100% del manglar de acuerdo al artículo 60 Ter de la Ley General de Vida Silvestre y la NOM- 022-SEMARNAT-2003 y el 100% de la primera duna costera y duna embrionaria.</p>	<p>NO APLICA. El proyecto no tiene vegetación de manglar</p>
<p>URB-36 En predios en donde exista, total o parcialmente, comunidades de manglar, los promoventes deberán coordinarse con las autoridades competentes en la materia para coadyuvar en el Programa Integral de Conservación, Restauración o Rehabilitación del Manglar de Costa Maya. El programa habrá de contener como mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> un estudio de línea base del humedal; la delimitación georreferenciada del manglar; en su caso, las estrategias de conservación a aplicar; en su caso, la identificación de la magnitud y las causas de deterioro; en su caso, la descripción y justificación detallada de las medidas de rehabilitación propuestas y el cronograma detallado correspondiente; y la definición de un subprograma de monitoreo ambiental que permita identificar la efectividad del programa y la mejora del ecosistema propuesto para su rehabilitación. <p>Este programa deberá formar parte del estudio de impacto ambiental correspondiente y sus resultados deben ser ingresados anualmente en la Bitácora Ambiental.</p>	<p>NO APLICA. El proyecto no colida con Zona Federal Marítimo Terrestre, no hay dunas costeras en el predio.</p>
<p>Análisis: El predio carece de cobertura vegetal; no obstante, en respuesta a la información adicional solicitada mediante oficio 04/SGA/1232/19 de fecha 10 de junio de 2019, se indica que el predio se ubica a una distancia de 85.60 metros de comunidades de manglar al Oeste del predio de la especie <i>Conocarpus erectus</i> (Mangle botoncillo).</p> <p>En este contexto se advierte que si bien no se reporta vegetación de manglar en el predio, éste se ubica en la unidad hidrológica con presencia de manglar, por lo que se realiza el análisis vinculatorio con la NOM-022-SEMARNAT-2003 que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; el Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004 y el DECRETO por el que se adiciona un artículo 60 TER; y se adiciona un segundo párrafo al artículo 99; todos ellos de la Ley General de Vida Silvestre, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007 (Ver CONSIDERANDO VII inciso E).</p>	
<p>URB-15 En áreas urbanas y turísticas, se deberá instalar una malla perimetral o cortina vegetal para reducir la emisión de polvos hacia el exterior de las áreas de trabajo y reducir el impacto visual.</p>	<p>SE CUMPLE: Se instalará una malla perimetral para reducir la emisión de polvos y el impacto visual, asimismo, el material de construcción será cubierto por lonas.</p>
<p>URB-19 Durante el transporte de materiales pétreos éstos deberán humedecerse y cubrirse con una lona antidispersante, la que debe sujetarse adecuadamente y encontrarse en buen estado con objeto de minimizar la dispersión de partículas de polvo.</p>	<p>SE CUMPLE: Los materiales pétreos serán adquiridos a empresas con autorización vigente, asimismo, durante su transporte al predio serán humedecidas y cubiertas por lona para evitar la dispersión de partículas de polvo</p>
<p>Análisis: Como parte de las medidas preventivas propuestas se considera la colocación de una malla perimetral para reducir la emisión de polvos y el impacto visual; el material de construcción durante su transporte será cubierto con lonas y se humedecerán para evitar su dispersión, en cumplimiento a los criterios URB-15 y URB-19.</p>	
<p>URB-25. Los proyectos de tipo urbano, suburbano y/o turístico deberán incorporar a sus áreas verdes vegetación nativa propia del ecosistema en el cual se realice el proyecto. Únicamente se permite el empleo de flora exótica que no esté incluida en el listado de flora exótica invasiva de la CONABIO. Para proyectos mayores a 1 ha, la selección de especies a incluir en las áreas verdes, así como el diseño de las áreas jardinadas deberá sustentarse en un Programa de Arborización y Ajardinado que deberá acompañarse al estudio de impacto ambiental aplicable al proyecto. Se deberá emplear una</p>	<p>En el área permeable (área verde) estará formada por vegetación nativa como el Icaco o la uva de mar. No se contempla la flora exótica.</p>



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONORA VICARIO
GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

Delegación Federal en el
Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

proporción de 4 a 1 entre plantas de especies nativas y especies ornamentales, excluyendo los pastos.	
URB-29. En predios urbanos donde el desmonte se realice de manera parcial, será obligatorio mantener y acondicionar la superficie remanente con vegetación. En el caso que la superficie remanente se encuentre afectada o que carezca de vegetación, el promovente deberá presentar un programa de reforestación a la autoridad correspondiente como parte de las condicionantes en materia de impacto ambiental.	NO APLICA. Actualmente el predio carece de vegetación. Cabe señalar que por las dimensiones del predio solo se contempla reforestar un área de 22.97 m ² con vegetación nativa.
URB-30. Las superficie destinadas como áreas verdes deberán mantenerse con cubierta vegetal original dentro de los predios; pero si éstas estuviesen afectadas o con vegetación escasa o dominada por estratos herbáceo o arbustivo, se deberá realizar un programa de reforestación con especies nativas que considere por lo menos 1,500 árboles y palmas por hectárea.	SE CUMPLE. El área destinada como verde será reforestada con especies nativas.
Análisis: De acuerdo a lo señalado por el promovente el área permeable corresponde al área verde del proyecto. En este sentido, en respuesta al oficio de información adicional 04/SGA/1232/19 de fecha 10 de junio de 2019, se indicó que la superficie de áreas permeables corresponde a 175.28 m ² , en dicha superficie se hará uso de especies nativas como el Icaco o uva de mar y no se hará uso de vegetación exótica en atención al criterio URB-25.	
Por otro lado, y como ha sido mencionado el predio ha perdido su cubierta vegetal en una superficie de 629.53 m ² ; señalando que se contempla reforestar únicamente una superficie de 22.97 m ² sin presentar Programa de reforestación señalado en el criterio URB-29 y UB-30.	

De acuerdo al análisis realizado con respecto al **POEL OPB**, esta Unidad Administrativa advierte que el **proyecto** no cumple con los criterios **CG-01, CG-13, CG-22 y CG-27** en relación con la superficie de áreas permeables; así como con los usos y superficie de aprovechamiento aplicable y definida en el **PDU Mahahual**.

C.- ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EL 17 DE MARZO DE 2005; DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHON P. BLANCO PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EL 19 DE MARZO DE 2008; DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHON P. BLANCO PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO DE QUINTANA ROO EL 20 DE JUNIO DE 2014 (PDU Mahahual)

La estructura urbana, se agrupa en centros de servicios como son los centros urbanos, sub centros y centros de barrio, de acuerdo a lo señalado por el **promovente** y conforme el plano denominado "ESTRUCTURA URBANA" 2, clave E-3 de fecha marzo 2014; el sitio del proyecto se ubica en el Subcentro urbano 1 en el cual se podrán ubicar: *delegación municipal, bachilleratos, normal de maestros, auditorios, unidad de urgencias, centro de integración juvenil, casa hogar para ancianos, velatorio público, tienda institucional, bodega del pequeño comercio, sucursal de correos, oficina de telégrafos, unidad deportiva, gimnasio, alberca deportiva, comandancia de policía y estación de gasolina.*

Conforme el plano denominado "USO DE SUELO Y MATRIZ DE COMPATIBILIDADES"², clave E-6, de fecha marzo de 2014, el **proyecto** incide en el uso de suelo MCI denominado "MIXTO COSTERO 1" clave **MCI**, como se observa a continuación:

2 Sustituyen al publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 19 de marzo de 2008.
Av. Insurgente No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat
Página 25 de 54

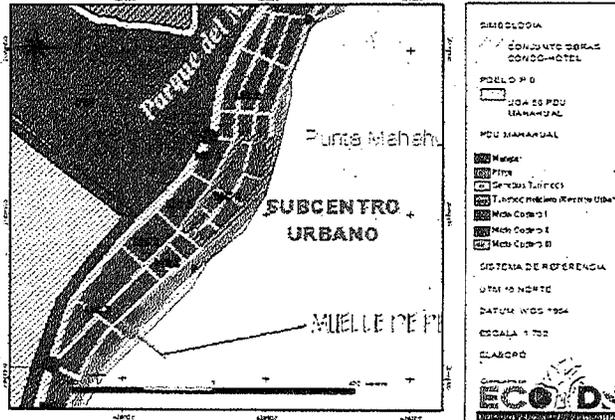


[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO CONDO-HOTEL



Plano de ubicación de las obras del proyecto CONDO-HOTEL con respecto al PDU Mahahual, dentro del área de Subcentro urbano, uso de suelo MCI (Mixto comercial), MIA-P

Conforme a la TABLA DE PARÁMETROS URBANOS DE LA MODIFICACION DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL (P.O., 20 junio 2014), se asigna al uso de suelo **MIXTO COMERCIAL I (MCI)** una densidad de 352 hab/ha; Coeficiente Máximo de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6; Coeficiente Máximo de Utilización del Uso de Suelo (CUS) de 4; Número máximo de niveles 4; Número de cuartos por hectárea 168 y Viviendas por hectárea 84. En este contexto, el **promoviente** manifestó lo siguiente (Capítulo III, **MIA-P**):

"La localidad de Mahahual, Quintana Roo, cuenta con un Programa de Desarrollo Urbano (PDU Mahahual) publicado el 17 de marzo de 2005 y modificado el 20 de junio de 2014; en el que se definen los usos de suelo, densidades, alturas y demás parámetros urbanísticos. De acuerdo a dicho PDU, el predio del proyecto se encuentra en el uso Mixto Costero I con clave MCI, con los siguientes lineamientos:

- Densidad habitantes/ha 352
- Coeficiente de Ocupación del Suelo: 0.6
- Coeficiente de Utilización del Suelo: 4.0
- Número máximo de niveles: 4
- Cuartos por hectárea: 168
- Viviendas por hectárea: 84

Cabe mencionar que el proyecto cuenta con autorizaciones municipales que corresponden a la Licencia de Construcción número 0000266 de fecha 18 de septiembre del 2018 con vigencia de un año donde al proyecto lo ubican en una zona con uso de suelo Mixto Costero I con clave MCI, y la Autorización de Uso de Suelo número DGOPDUyE/822/2018 de fecha 27 de septiembre, ambos documentos emitidos por la Dirección General de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento de Othón P. Blanco.

Cabe señalar que el promoviente inició obras sin contar con su aprobación en materia de impacto ambiental, las cuales consisten en actividades en preparación del terreno en una superficie de 631.00 m² afectando ecosistema costero, toda vez que se eliminó vegetación y se realizó la excavación perimetral a lo largo del predio y a la periferia a una profundidad de un metro; estas obras fueron para la construcción de un hotel, ubicado en la calle Huachinango sin número, Manzana 17, lote 1, Localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, en el Estado de Quintana Roo. Derivado de estas acciones el C. TIZIANO TORRINI fue sancionado por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente mediante expediente administrativo PFFPA/29.3/2C.27.5/0164-18, del cual deriva la resolución en materia de Impacto Ambiental No.0273/2018 de fecha 18 de diciembre del año 2018, misma que se anexa al presente estudio de impacto ambiental. Cabe señalar que la sanción económica impuesta mediante esta resolución ya fue solventada.

Asimismo, de acuerdo con el considerando VIII de la resolución antes citada, la medida correctiva 3 señala: "En el caso de tener interés en la continuidad de las obras y actividades en una superficie total aproximada de 631.00 m², del predio ubicado en la calle Huachinango sin número, manzana 17 lote 1, Localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, en el Estado de Quintana Roo, que forma parte de un ecosistema costero, las cuales fueron circunstanciadas en el acta de inspección número PFFPA/29.3/2C.27.5/016418 de fecha veintitrés de octubre del año dos mil dieciocho, y por ende para la permanencia de las mismas, deberá sujetarlas al procedimiento, de evaluación del impacto ambiental, a fin de obtener la debida autorización en materia de impacto ambiental para la operación de las mismas expedida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

términos de lo previsto en los artículos 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; y 5 del Reglamento de dicha Ley en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental".

Al respecto, considerando que el promovente tiene la intención de continuar con las obras y actividades y en apego a lo señalado por la resolución emitida por la PROFEPA se ingresa ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales la presente Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular con la finalidad de regularizarse y obtener la aprobación en materia de impacto ambiental.

En efecto el **promovente** presentó copia simple de oficio **DGOPDUye/822/2018** de fecha 27 de septiembre de 2018 emitida por la Dirección General de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Ecología en el cual se señala lo siguiente:

"En respuesta a su solicitud de autorización de uso de suelo para el funcionamiento de un local con el giro de HOTEL en el predio, ubicado en la Calle Huachinango S/N Mza-017, Lt-01, Col Centro del Poblado de Mahahual, Qroo,

... el inmueble donde se pretende realizar el aprovechamiento descrito con anterioridad se encuentra en una zona catalogada por el programa como Subcentro Urbano (SU) en donde aplican los siguientes criterios:

Densidad hab/Ha	352
Coefficiente de Ocupación del suelo (COS)	0.60
Coefficiente de Utilización del suelo (CUS)	4.0

Así mismo se le comunica que deberá respetar las siguientes condicionantes:

- Mantener en buen estado la banqueta al frente de su negocio.
- Queda prohibido arrojar cualquier tipo de sustancias a la vía pública.
- No podrá utilizar el área de banqueta como estacionamiento.
- Las edificaciones que no cumplan con los espacios de estacionamiento dentro de sus predios, establecidos en la fracción I del Artículo 31 del Reglamento de Desarrollo Urbano y Seguridad Estructural para el Municipio de Othón P. Blanco, podrán usar para tal efecto otros predios siempre y cuando se encuentren a una distancia mayor de 259 mts y no se atraviesen vialidades primarias para llegar a ellos, su propietario sea el mismo o distinto siempre y cuando exista un convenio que satisfaga a la autoridad respectiva.
- Toda construcción deberá cumplir con los lineamientos establecidos en la Ley de Protección y Desarrollo Integral para las Personas con Discapacidad del Estado de Quintana Roo; con lo establecido en el Artículo 2 Fracc. VII y Artículo 63; Deberá prever aquellos elementos de construcción que no dificulten, entorpezcan o impidan el libre uso o desplazamiento en espacios exteriores o interiores de lugares públicos, privados o sociales a personas discapacitadas, o que puedan limitar la realización de sus actividades.
- Evitar ocasionar molestias a los vecinos de las zonas colindantes.
- Deberá contar con baño exclusivo para hombres y mujeres.
- Acondicionar los baños con acabados adecuados al uso.
- Cualquier fuente emisora no deberá generar ruido hacia la vía pública que sobrepase los 68 decibeles en horario diurno y 65 decibeles en horario nocturno de acuerdo a lo que establece la NOM-081-SEMARNAT-1994.
- Mantener en buenas condiciones de limpieza su área de trabajo.
- Los propietarios de oficinas y/o establecimientos comerciales tienen la obligación de depositar su basura, desperdicios y desechos sólidos en recipientes especiales o bolsas de polietileno cuya capacidad no provoque su rompimiento.
- Implementar un programa para la separación de Residuos Sólidos (Orgánicos e Inorgánicos) para la disposición final de los mismos.
- Deberá contar con un manejo adecuado de los residuos sólidos, manejando la separación de los mismos, los cuales una vez clasificados serán concentrados en un lugar de fácil acceso para los camiones recolectores.
- La instalación sanitaria deberá contar con trampas de grasa y filtros de sólidos. En caso de no existir drenaje sanitario en la zona, deberá contar con fosas sépticas con biodigestores para tratar las aguas antes de depositarlas en el pozo de absorción.

El cambio de actividad y/o modificación del uso de suelo general o específico autorizado dará motivo al trámite de una nueva constancia de uso de suelo.

Al respecto es preciso señalar que el oficio antes citado se emite para un proyecto de giro HOTELERO, mientras que el proyecto corresponde a un CONDOHOTEL, por otro lado, la dirección no corresponde al sitio del **proyecto**.

En este contexto, si bien el **promovente** no realizó la vinculación del **proyecto** con los parámetros urbanos aplicables, considerando la Tabla de superficies (p 27, **MIA-P**); así como la Tabla de diagnóstico anexa al plano denominado "PLANOS ARQUITECTÓNICOS", clave 1/14, septiembre 2018, de lo que se tiene:

Av. Insurgente No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México.
Teléfono: (01983)83 502 33 www.aob.mx/semarnat





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

NORMA	PROMOVENTE
Uso de suelo Mixto Costero 1 (MC 1)	<p>El predio es de tipo propiedad privada y se encuentra regulado el POEL de Othón P. Blanco, en la Unidad de Gestión Ambiental 50 PDU Mahahual, asimismo, se encuentra dentro del Programa de Desarrollo Urbano de Mahahual, donde se le asigna un uso de suelo Mixto Costero 1, que tiene entre sus usos compatibles comercial-Turístico compatibles con el proyecto de construcción y operación del condohotel. Cabe señalar que el proyecto cuenta con autorizaciones municipales como la Constancia de Uso de Suelo y la Licencia de Construcción, mismas que se anexan al presente estudio (Resumen ejecutivo, p 8).</p>

Análisis: Al respecto se tiene lo siguiente:

- De acuerdo a la Tabla III.6.1. Uso del suelo y matriz de compatibilidad en la zonificación **MCI** se tiene que:
 - Los usos **HABITACIONALES** en la modalidad multifamiliar y conjunto corresponden a usos incompatibles, mientras que el uso unifamiliar es un uso condicionado³.
 - Los usos de **ALOJAMIENTO** en su modalidad **HOTEL, CONDOHOTEL, VILLAS, PALAPAS, CABAÑAS, BUNGALOWS** corresponden a usos permitidos, mientras que los usos **CONDominio TIEMPO COMPARTIDO, POSADAS, y ALBERGUES** corresponden a usos condicionados.
 - Los usos **COMERCIALES** en la modalidad **ALMACÉNES, BODEGAS y DEP. DE GAS Y COMB, GASOLINERAS, RASTRO Y MOD. ABASTO y CENTRO COMERCIAL** corresponden a usos incompatibles. El uso en su modalidad **ABARROTES** es un uso compatible y los usos **FARMACIAS, LIBROS, ROPA y CALZADO, ARTE, DOMÉSTICOS (HASTA 50 M² DE EXPOSICIÓN Y VENTA), COMERCIO AL MENUDEO HASTA 250 M², PLAZA COMERCIAL y MERCADO DE ABASTO BÁSICO** corresponden a usos condicionados.
 - Los Servicios como **BAÑOS PÚBLICOS, PELUQUERÍAS, SALÓN DE BELLEZA, LAVANDERÍA Y TINTORERÍA, SASTRERÍA Y COSTURA, REPARACIÓN DE ART. DEL HOGAR** corresponden a usos condicionados, mientras que **LAVADO, REPARACIÓN Y LUBRICACIÓN DE VEHÍCULOS, HERRERÍAS, CARPINTERÍAS Y CENTRO DE ACOPIO DE GRASAS Y ACEITES** con usos incompatibles.
 - Los Usos **SERVICIOS DE APOYO A LA RECREACION** como **CAFÉ, NEVERÍA, FUENTE DE SODAS, RESTAURANTES, CANTINAS y BARES** son usos permitidos.

2. El PDU Mahahual (2005) señala que lo siguiente:

"Se consideran como equivalentes dos cuartos de hotel con una casa-habitación de dos cuartos. Se define como cuarto hotelero tipo a la infraestructura turística destinada a albergar a dos personas con el máximo de un baño. La cuantificación del total de cuartos turísticos incluye las habitaciones necesarias del personal de servicio, sin que esto incremente su número total" (Subrayado por parte de esta Secretaría).

Dicho concepto de cuarto hotelero, se retoma de los criterios generales del entonces ordenamiento ecológico territorial aplicable. Con la modificación al PDU Mahahual (2008) se integran las disposiciones señaladas en el **Decreto mediante el cual se reforma el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región Costa Maya, Quintana Roo, México** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 31 de octubre de 2006 el cual considera la siguiente definición:

"Cuarto hotelero: Es el espacio de hospedaje destinado a la operación de renta por noche, cuyos espacios permiten brindar al huésped servicios sanitarios, área de dormitorio para 2 personas, guarda de equipaje y área de estar. No incluye locales para preparación, consumo almacenamiento de alimentos y bebidas."

El ordenamiento ecológico actual corresponde al Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo, México publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 07 de octubre de 2015 (**POEL OPB**) el cual define cuarto hotelero en los siguientes términos:

"CUARTO HOTELERO. - Recámara o habitación destinada para 2 visitantes dentro un inmueble a fin de hospedar turistas. Las dimensiones de este tipo de cuarto son de una área mínima de 9.0 metros cuadrados, lados de 3.0 metros y de altura de 2.60 metros, pero sin establecer una superficie máxima."

³ De acuerdo a la Ley de Planificación y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo y el Reglamento de Desarrollo Urbano y Seguridad Estructural del Municipio Othón P. Blanco, la vivienda se clasifica en:

- Unifamiliares: Aquellas que constan de uno o más niveles construidas individualmente en un solo lote;
- Plurifamiliares: Aquellas que son edificadas en forma vertical, integradas en un solo edificio de dos o más viviendas, y cuya característica principal es el compartimiento de un muro, el entepiso o una escalera común que las intercomunica; y
- Conjuntos habitacionales: Grupo de viviendas horizontales o verticales, planificadas y dispuestas en forma integral con la dotación e instalaciones necesarias y adecuadas de los servicios de infraestructura y equipamiento urbano (PDU Mahahual 2005).





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

01269

En este contexto se advierte que las unidades de alojamiento destinadas para el uso hotelero "CUARTO HOTELERO" está destinada para albergar a dos personas.

3. El **promoviente** declaró lo siguiente (p 9, Resumen ejecutivo):

"El proyecto "CONDO-HOTEL" consiste en la construcción de un hotel conformado por planta baja y 4 niveles. En la planta baja se encuentra el estacionamiento, escaleras, elevador, lobby, recepción, seis locales comerciales, pasillo, cuarto de máquinas y Baños. Cada uno de los niveles 1, 2 y 3 cuentan con escaleras, elevador, pasillo, 5 habitaciones sencillas, 1 habitación doble, 4 condominios sencillos (una recámara, sala, cocina y baño) y 2 condominios doble (dos recámaras, sala, cocina y baño). El nivel 4 está conformado por escaleras, elevador, pasillo, suite, gimnasio, baños, área de masaje y área de Jacuzzi.

La operación del proyecto "CONDO-HOTEL" consiste básicamente en brindar alojamiento para los huéspedes, así como el espacio adecuado para que realicen sus actividades de recreación y esparcimiento, así como recibir la visita de familiares y amigos en temporada vacacional."

Por otro lado, en la página 88 el **promoviente** declaró que: "El proyecto se trata de un edificio de habitaciones y departamentos...".

4. Dado lo anterior, y conforme la Tabla de Uso del suelo y matriz de compatibilidad se tiene que el giro **ALOJAMIENTO** en su modalidad de **HOTEL** y **CONDOHOTEL** se consideran como usos permitidos, señalando el **PDU Mahahual** que: "El Uso Mixto, incluye la mezcla de Uso Turístico, Habitacional con comercios y/o Servicios..." (2005). Mientras que los usos **HABITACIONALES** en la modalidad **MULTIFAMILIAR** y **CONJUNTO** corresponden a usos incompatibles, mientras que el uso **UNIFAMILIAR** es un uso condicionado.

5. En este contexto se tiene que el concepto de "CONDOMINIO" se refiere a un régimen jurídico de coexistencia de un derecho singular de una propiedad determinado, de acuerdo al artículo 2 de la **Ley de Propiedad en Condominio de inmuebles del Estado de Quintana Roo** (última reforma publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de agosto de 2018) que define **CONDOMINIO** de la siguiente manera:

"Se denominará Condominio al grupo de lotes de terrenos, departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble constituido en forma horizontal, vertical o mixta, susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél y a la vitalidad pública y que pertenece a distintos propietarios los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su Unidad de Propiedad sobre su Unidad de Propiedad Exclusiva y además un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para un adecuado uso y disfrute".

Bajo este contexto, el régimen condominal puede referirse a una casa, local, departamento o cuarto hotelero, ya que se refiere a un régimen jurídico de propiedad. Para el caso que nos compete el **promoviente** pretende llevar a cabo la construcción de lo siguiente:

- 15 habitaciones sencillas (niveles 1, 2 y 3)
- 3 habitaciones dobles en los niveles 1, 2 y 3
- 12 condominios sencillos en los niveles 1, 2 y 3
- 6 condominios dobles en los niveles 1, 2 y 3 y
- 1 suite con tres baños y cuatro recámaras en el Nivel 4.
- 6 locales comerciales en Planta baja

En total 18 habitaciones hoteleras, 18 departamentos en régimen condominal y 1 suite; por lo que se tiene un uso mixto.

El concepto **CONDOHOTEL** corresponde a edificios que legalmente son condominios, pero que operan como hotel, de tal manera que los propietarios de las unidades condominales, durante el tiempo que no hagan uso de ellas, podrán concertar con la administración que esta unidad sea ofrecida en renta como un cuarto hotelero más. El **proyecto** contempla, por tanto, un uso mixto en régimen condominal; y si bien el giro **ALOJAMIENTO** en modalidad **HOTEL** y **CONDOHOTEL** es un uso permitido; el giro **HABITACIONAL** en su modalidad **PLURIFAMILIAR** es un uso **PROHIBIDO**; por lo que la operación de departamentos en régimen condominal no es compatible con el **PDU Mahahual**.

DENSIDAD

352 habitantes/ha

168 cuartos por hectárea

84 viviendas por hectárea

- De acuerdo a la Tabla de Diagnóstico anexa al plano denominado "PLANOS ARQUITECTÓNICOS", clave 1/14, septiembre 2018, el **proyecto** contempla 48 habitantes.

4 Condohotel.- "un edificio, que es legalmente un condominio pero que es operado como un hotel, ofreciendo arrendamientos de corta temporada y que mantiene un mostrador de recepción" https://en.wikipedia.org/wiki/Condo_hotel
Condohotel.- edificación o conjunto de edificaciones en comunidad de bienes con elementos jurídicamente independientes (apartamentos) y además con elementos comunes, que tiene como objeto ser explotada como un hotel, para estancias en cortos períodos y con servicios turístico-hoteleras, que, vulgarmente y de forma simplista lo asociamos al "mostrador de recepción" de un establecimiento turístico. <https://mixed-use-resorts.com/2013/11/19/introducción-y-sus-inicios-comerciales-y-legales-1/>



[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

01269

• El **proyecto** contempla **15 habitaciones sencillas** (niveles 1, 2 y 3); **3 habitaciones dobles** en los niveles 1, 2 y 3; **12 condominios sencillos** en los niveles 1, 2 y 3; **6 condominios dobles** en los niveles 1, 2 y 3 y **1 suite** con tres baños y cuatro recamaras en el Nivel 4; por lo que se contemplan **18 cuartos de hotel**, **18 departamentos en condominio** y **1 Suite (departamento)**.

Análisis: Al respecto se tiene lo siguiente:

1. La superficie del predio es de 659.50 m² por lo que la densidad máxima expresada en habitantes, cuartos y viviendas es la siguiente:

- **23 habitantes**
- **11 cuartos**
- **5.5398 viviendas**

• Conforme los planos y descripción del **proyecto** realizada en la **MIA-P** se contemplan **37 unidades de alojamiento** distribuidos de la siguiente manera:

UNIDADES DE ALOJAMIENTO	PLANTA BAJA	NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3	NIVEL 4
HABITACIÓN SENCILLA <i>Baño, closet, una recamará y un balcón</i>	0	5	5	5	0
HABITACIÓN DOBLE <i>Baño, closet, dos recamaras y un balcón</i>	0	1	1	1	0
CONDOMINIO SENCILLO <i>Baño, closet, recamara, sala-cocina y balcón</i>	0	4	4	4	0
CONDOMINIO DOBLE <i>Dos Baños, dos closets, 2 recamara, sala-cocina y balcón</i>	0	2	2	2	0
SUITE <i>Tres Baños, tres closets, 4 recamara, sala, comedor, cocina, un closet de blancos, cuarto de servicio, terraza y balcón</i>	0	0	0	0	1
Subtotal	0	12	12	12	1
Total			37		

• En la Tabla de diagnóstico (plano) el **promoviente** señaló que el **proyecto** contempla **48 habitantes**; por lo que **se rebasa la densidad máxima establecida en el PDU Mahahual y que corresponde a 23 habitantes**.

No se omite resaltar que durante la etapa de operación; se considera que **el máximo de ocupación el proyecto tendrá un total de 60 personas (MIA-P)**.

• Por otro lado, se tiene que el **proyecto** contempla **18 cuartos de hotel**; por lo que **se rebasa la densidad de cuartos hoteleros establecida en el PDU Mahahual y que corresponde a 11 cuartos**.

• De igual manera se advierte que el **proyecto** contempla **18 condominios más una suite**; por lo que **se rebasa la densidad de viviendas establecida en el PDU Mahahual y que corresponde a 5.5 viviendas**.

En consecuencia, el **proyecto** rebasa la densidad máxima permitida señalada en el **PDU Mahahual**.

Coefficiente de Ocupación del Suelo: 0.6

• De acuerdo a la Tabla de superficies del **proyecto** y Tabla de Diagnóstico anexa al plano denominado "PLANOS ARQUITECTÓNICOS", clave 1/14, septiembre 2018, el **proyecto** tiene 629.53 m² de superficie construida en planta baja.

Análisis: Al respecto es preciso señalar lo siguiente:

• El **PDU Mahahual** señala lo siguiente:

"Por intensidad de uso del suelo se entiende, la superficie que puede ser construida dentro de un predio, misma que determinará la densidad de población, es decir a mayor superficie construida del inmueble, la capacidad de alojamiento es mayor.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONORA VICARIO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el
Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

01269

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

Las normas que regulan la intensidad en el uso de suelo son el Coeficiente Máximo de Ocupación del Suelo (COS.) o proporción de la superficie del predio ocupada por construcciones; y el Coeficiente Máximo de Utilización del Uso de Suelo (CUS.) o proporción que expresa el número de veces que se puede construir la superficie del predio...

Para determinar la superficie mínima que se puede construir en un terreno y el número mínimo de niveles en que se logra se utilizarán la fórmula siguiente:

$$\begin{aligned} \text{COS} &= \text{SO}/\text{ST} \\ \text{CUS} &= \text{SC}/\text{ST} \\ \text{SC} &= \text{CUS} \times \text{ST} \\ \text{N} &= \text{SC}/\text{SO} \end{aligned}$$

En donde:

COS=Coeficiente de ocupación del suelo
CUS=Coeficiente de utilización del suelo
SO= Superficie máxima de ocupación del suelo
SC= Superficie máxima de construcción
ST= Superficie del terreno
N= Número de niveles (promedio)*.

- El **promovente** no realizó la vinculación del **proyecto** con respecto a este parámetro urbano en el Capítulo III de la **MIA-P**; no obstante, esta Unidad administrativa considera la Tabla de superficies presentada en el Capítulo II de la **MIA-P**
- De acuerdo a la tabla anterior, se calcula el **COS** como $0.60 \times 574.69 = 344.81$, teniendo el **proyecto** una superficie de construcción en planta baja de 629.22 m². Al respecto se observan inconsistencias con respecto al cálculo realizado por el **promovente**; toda vez que la tabla de superficies de la página 27 de la **MIA-P** se realiza considerando una superficie total de construcción en planta baja de 629.53 m² que corresponde a la superficie de desmonte; mientras que el cálculo del **COS** se realiza con una superficie de 574.69 m².

Dado lo anterior, y como ha sido mencionado se tiene que **la superficie real del predio es de 659.50 m²; por lo que el COS máximo permitido es de 359.7 m², siendo que el proyecto contempla una superficie construida en planta baja de 629.53 m² se rebasa Coeficiente máximo de ocupación del suelo.**

- No se omite resaltar que en respuesta al oficio **04/SGA/1232/19** de fecha 10 de junio 2019, el **promovente** manifestó que: *"la superficie de áreas permeables y no permeables (Figura 1) la cual ha sido ajustada mediante el uso de áreas no techadas en estacionamiento para incrementar la superficie de permeabilidad; para lograrlo aquellas áreas sin techar se dejarán en material permeable en el estacionamiento"*. De acuerdo a lo anterior se indica que el área permeable del proyecto es de 175.28 m² y el **área de construcción es de 399.41 m²** considerando una superficie de terreno de 574.69 m². Aún en este supuesto señalado por el **promovente** se tiene que se rebasa el Coeficiente máximo de ocupación del suelo; no obstante, como ya ha sido mencionado la superficie del predio considerada en la **MIA-P** corresponde a 659.50 m²; toda vez que según el **promovente** corresponde a la superficie real del predio.

Coefficiente de Utilización del Suelo: 4.0

- De acuerdo a la Tabla de superficies del **proyecto** y Tabla de Diagnóstico anexa al plano denominado "PLANOS ARQUITECTÓNICOS", clave 1/14, septiembre 2018, el **proyecto** tiene 2,772.99 m² de superficie construida en todos los niveles.

Análisis: Al respecto es preciso señalar lo siguiente:

- El **PDU Mahahual** señala lo siguiente:

"Por intensidad de uso del suelo se entiende, la superficie que puede ser construida dentro de un predio, misma que determinará la densidad de población, es decir a mayor superficie construida del inmueble, la capacidad de alojamiento es mayor."

Las normas que regulan la intensidad en el uso de suelo son el Coeficiente Máximo de Ocupación del Suelo (COS.) o proporción de la superficie del predio ocupada por construcciones; y el Coeficiente Máximo de Utilización del Uso de Suelo (CUS.) o proporción que expresa el número de veces que se puede construir la superficie del predio...

Para determinar la superficie mínima que se puede construir en un terreno y el número mínimo de niveles en que se logra se utilizarán la fórmula siguiente:

$$\begin{aligned} \text{COS} &= \text{SO}/\text{ST} \\ \text{CUS} &= \text{SC}/\text{ST} \\ \text{SC} &= \text{CUS} \times \text{ST} \end{aligned}$$





N=SC/SO

En donde:

COS=Coeficiente de ocupación del suelo

CUS=Coeficiente de utilización del suelo

SO= Superficie máxima de ocupación del suelo

SC= Superficie máxima de construcción

ST= Superficie del terreno

N= Número de niveles (promedio)".

El **promoviente** no realizó la vinculación del **proyecto** con respecto a este parámetro urbano; no obstante, esta Unidad administrativa considera la Tabla de superficies presentada en el Capítulo II de la **MIA-P** y Tabla de diagnóstico del plano denominado PLANOS ARQUITECTÓNICOS. De acuerdo a lo anterior, se calcula el **CUS** como $04.00 \times 574.69 = 2,298.76$ teniendo el **proyecto** una superficie de construcción de 2,772.99 m². Al respecto se observan inconsistencias con respecto al cálculo realizado por el **promoviente**; toda vez que la tabla de superficies de la página 27 de la **MIA-P** se realiza considerando una superficie total de construcción en planta baja de 629.53 m² que corresponde a superficie de desmonte; mientras que el cálculo del **CUS** se realiza con una superficie de 574.69 m².

Considerando la Tabla de superficies de la página 27 de la **MIA-P** la superficie de construcción en todos los niveles es la siguiente:

Nivel	Superficie de construcción (m ²)
Planta baja	629.53
Nivel 1	589.77
Nivel 2	589.77
Nivel 3	589.77
Nivel 4	196.35
Total	2,773.19

Dado lo anterior, y como ha sido mencionado se tiene que **la superficie real del predio es de 659.50 m²**; por lo que el **CUS** máximo permitido en todos los niveles es de **2,639 m²**, siendo que el **proyecto** contempla una superficie de construcción en todos los niveles de **2,772.99 m²** se rebasa el **Coefficiente de Utilización máximo permitido**.

Número máximo de niveles: 4

5 niveles

Análisis: El PPDU Mahahual (2005) señala las siguientes normas para regular las envolventes de construcción, las cuales tienen como objetivo establecer las restricciones en las características volumétricas de las construcciones para crear las condiciones adecuadas de salubridad en los edificios, evitar la propagación de siniestros y lograr una densidad de imagen urbana determinada...":

- **Altura Mínima Permitida:** Se expresa en número de pisos y metros respecto al nivel de la banqueta de acceso al predio.
- **Área de Restricción al Frente del Lote:** Tiene por objetivo garantizar la existencia de cajones de estacionamiento al interior del predio, ampliar la distancia entre los parámetros de una calle o lograr una imagen urbana específica.
- **Área de Restricción al Fondo del Lote:** Estas áreas tienen como propósito garantizar condiciones de salubridad, seguridad en las construcciones y privacidad.
- **Área de Restricción Laterales:** Estas áreas son poco usuales, generalmente se usan con fines climáticos, de salubridad y seguridad, así como de imagen urbana.
- **Frente Mínimo:** Del lote que puede ser destinado al acceso de vehículo. Esta norma tiene como objetivo garantizar la existencia de áreas jardinadas en las banquetas y un mínimo de estacionamiento en la vía pública.

En relación a la altura la modificación al PPDU Mahahual (2008) señala lo siguiente:

"En lo que respecta a la cantidad de niveles permitidos será ya incluyendo siempre la planta baja, por lo que si son hasta 4 niveles de altura permitida entonces será planta baja, primer nivel, segundo nivel y tercer nivel solamente.

1 nivel tendrá una altura de 03.00 (tres) metros, entonces por lo cual 4 niveles serán en total 12.00 (doce) metros...".

En este contexto, se tiene que el **proyecto** contempla **5 niveles**: Planta baja, Nivel 1, Nivel 2, Nivel 3 y Nivel 4 alcanzando una altura máxima de **17 05 m**, planta baja de 3.80 m (a nivel de piso terminado); 2.8 m niveles 1, 2, 3 y 4 con entrepisos de 2.5 m. Lo anterior conforme los siguientes planos:

- Plano denominado PLANOS ARQUITECTÓNICOS Y CORTES, clave 2/14, Escala 1:100, septiembre 2018 (MIA-P)
- Plano denominado FACHADAS, clave 3/14, Escala 1:100, septiembre 2018 (MIA-P)





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONÁ VICARIO
SENADORA FEDERAL DE LA FAMILIA

Delegación Federal en el
Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

01269

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

- Plano denominado PLANO ARQUITECTÓNICO Y CORTES (PLANTA DE AZOTEA Y CORTES ARQUITECTÓNICOS), clave 4/5, Escala 1:100, agosto 2019 (Información adicional)
- Plano denominado PLANOS ARQUITECTÓNICOS (FACHADA), clave 3/5, Escala 1:100, agosto 2019 (Información adicional).

Dado lo anterior, **se tiene que el proyecto rebasa la altura máxima permitida que corresponde a 4 niveles con 12 metros de altura; toda vez que el proyecto cuenta con 5 niveles y una altura de 17.05 m.**

Superficie mínima de lote en m² establecida en la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo.

No se vincula.

La superficie mínima de lote será sujeto al Tipo de Uso del Suelo (STUL)

Análisis: El promovente no vinculó el proyecto con respecto a la superficie mínima de lote, no obstante, conforme la Tabla de parámetros urbanos de la modificación del programa de desarrollo urbano de Mahahual (2014) se indica que la superficie mínima del lote será sujeto al tipo de uso de suelo (STUL) en términos de la Ley de fraccionamientos del Estado de Quintana Roo, lo cual se indica en la siguiente tabla (PDU Mahahual, 2005):

El TRANSITORIO TERCERO de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de agosto de 2018 (LAHOTYDU), señala:

"TERCERO. - Se abroga la Ley de Fraccionamientos del Estado de Quintana Roo, publicada mediante Decreto Número 125 de la VI Legislatura del Estado, en el Periódico Oficial del Estado en fecha 31 de diciembre del año 1992".

El artículo 174 de la LAHOTYDU señala que: "Las normas aplicables a los diferentes tipos de fraccionamientos en sus diferentes temas y componentes deberán sujetarse a lo dispuesto en la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, sus disposiciones reglamentarias, los programas municipales a que se refiere el artículo 31 de esta Ley y a las autorizaciones respectiva. Dicha Ley establecerá las normas técnicas aplicables al diseño, proyecto, obras de urbanización, áreas de cesión para destinos, ejecución de obras, entrega y recepción a los municipios, autorización de ventas y constitución de garantías, entre otros elementos de verificación y control de los fraccionamientos. Igualmente contendrá las normas relativas a los procedimientos de autorización de las distintas acciones urbanísticas según se trate".

Es así que la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo publicada en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 16 de agosto de 2018 establece en su artículo 25 lo siguiente:

Artículo 25. Los lotes y unidades de aprovechamiento individual o exclusivo de **tipología turística**, tendrán las siguientes medidas mínimas: los lotes en fraccionamientos turísticos y el área de desplante de un conjunto urbano turístico, **no podrán tener un frente menor a 9 metros, una superficie no menor a los 270 metros cuadrados, con al menos 30% de espacio libre para áreas verdes y forestación, remetiéndose las construcciones como mínimo 4.50 metros con respecto del alineamiento.**

En este contexto se advierte que el proyecto se ubica en un Subcentro urbano con uso de suelo **Mixto costero 1**, pretendiendo llevar a cabo un desarrollo inmobiliario denominado **CONDOHOTEL**, para dar lugar a **15 habitaciones sencillas** (niveles 1, 2 y 3); **3 habitaciones dobles** en los niveles 1, 2 y 3; **12 condominios sencillos** en los niveles 1, 2 y 3; **6 condominios dobles** en los niveles 1, 2 y 3 y **1 suite** con tres baños y cuatro recamaras en el Nivel 4; por lo que se contemplan 18 cuartos de hotel, 18 departamentos (condominios) y 1 Suite (departamento), clasificación que no se considera en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo, ni en la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, ni en la abrogada Ley de Fraccionamientos de Estado de Quintana Roo.

En términos del artículo 25 de la Ley de Acciones Urbanísticas del Estado de Quintana Roo, las unidades de aprovechamiento de tipología turística deberán tener una superficie mínima de 270 metros cuadrados; siendo que el lote tiene una superficie de 659.50 m² se cumple con dicha superficie mínima.

El PPDU Mahahual (2005) señala las siguientes normas para regular las envolventes de construcción, las cuales tienen como objetivo establecer las restricciones en las características volumétricas de las construcciones para crear las condiciones adecuadas de salubridad en los edificios, evitar la propagación de siniestros y lograr una densidad de imagen urbana determinada...":

No se vincula

- **Altura Mínima Permitida:** Se expresa en número de pisos y metros respecto al nivel de la banqueta de acceso al predio.
- **Área de Restricción al Frente del Lote:** Tiene por objetivo garantizar la existencia de



[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

<p>cajones de estacionamiento al interior del predio, ampliar la distancia entre los parámetros de una calle o lograr una imagen urbana específica.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Área de Restricción al Fondo del Lote: Estas áreas tienen como propósito garantizar condiciones de salubridad, seguridad en las construcciones y privacidad. • Área de Restricción Laterales: Estas áreas son poco usuales, generalmente se usan con fines climáticos, de salubridad y seguridad, así como de imagen urbana. • Frente Mínimo: Del lote que puede ser destinado al acceso de vehículo. Esta norma tiene como objetivo garantizar la existencia de áreas jardinadas en las banquetas y un mínimo de estacionamiento en la vía pública. 	
---	--

Análisis: La modificación al PPDU Mahahual (2008) señala lo siguiente:

"El Programa de Ordenamiento, no establece criterios para la imagen urbana para las construcciones, los cuales, sin embargo, se proponen incorporar los siguientes, establecidos en esta Modificación del Programa de Desarrollo Urbano.

- El desplante de edificaciones y obras complementarias no se podrá realizar en las colindancias, debiendo remeterse al menos 3 metros con el alineamiento del Camino Existente, 3 metros entre colindancias y 5 metros con la Zona Federal."

Si bien el **promoviente** no realizó la vinculación con las restricciones frontales, laterales y de fondo de la edificación, conforme los planos presentados, se advierte que **no se respetan las restricciones laterales y de fondo, y no se cuentan con los elementos técnicos precisos para determinar si se cumple con la restricción frontal** toda vez que los planos presentados en la información adicional presentan inconsistencias entre sí y con respecto a los planos de la MIA-P.

Del análisis de vinculación del **proyecto** con respecto al Acuerdo por el que se aprueba el Programa de Desarrollo Urbano de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 17 de marzo de 2005 y modificaciones publicadas en el mismo medio el 19 de marzo de 2008 y el 20 de junio de 2014 (PDU Mahahual) se concluye que el **proyecto** NO CUMPLE con el Uso de suelo, Densidad, Coeficiente de Ocupación del Suelo, Coeficiente de Utilización del Suelo, Altura/niveles y restricciones de la edificación, advirtiendo inconsistencias entre los planos presentados en la Información adicional y las Tablas y planos correspondientes, esta Unidad administrativa advierte que el giro HABITACIONAL en su modalidad PLURIFAMILIAR se encuentra como un uso prohibido en términos de la Tabla de Uso de Suelo y Matriz de Compatibilidad.

D.- NOM-059-SEMARNAT-2010, PROTECCIÓN AMBIENTAL-ESPECIES NATIVAS DE MÉXICO DE FLORA Y FAUNA SILVESTRES-CATEGORÍAS DE RIESGO Y ESPECIFICACIONES PARA SU INCLUSIÓN, EXCLUSIÓN O CAMBIO-LISTA DE ESPECIES EN RIESGO

Esta Norma Oficial Mexicana tiene por objeto identificar las especies o poblaciones de flora y fauna silvestres en riesgo en la República Mexicana, mediante la integración de las listas correspondientes, así como establecerlos

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

Página 34 de 54





01269

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

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

Del análisis de la vegetación presente en el predio se tiene que ésta es muy reducida, esteparia y dominada por herbáceas, contándose, únicamente, con la presencia de un individuo de *Coccoloba uvifera* (Uva de Mar). De este modo, resulta que ninguna de las especies encontradas se enlista dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**. Por otro lado, en cuanto a la fauna en el predio de interés, al no haber presencia de vegetación, ésta corresponde a la propia de zonas perturbadas o desarrolladas, entre las que se encuentran *Quiscalus mexicanus* (K'awis o K'au), *Columba livia* (Paloma cacera), *Zenaida asiatica* (Paloma torcaza), *Columbina talpacoti* (Tortolita), *Pitangus sulphuratus* (Bienteveo), *Anolis sagrei* (Lagartijas) y *Hemidactylus frenatus* (Cuijas); de las cuales ninguna se enlista dentro de la **NOM-059-SEMARNAT-2010**.

E- NOM-022-SEMARNAT-2003, QUE ESTABLECE LAS ESPECIFICACIONES PARA LA PRESERVACIÓN, CONSERVACIÓN, APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE Y RESTAURACIÓN DE LOS HUMEDALES COSTEROS EN ZONAS DE MANGLAR PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 10 DE ABRIL DE 2003 Y ACUERDO EL POR EL QUE SE ADICIONA LA ESPECIFICACIÓN 4.43 A LA NORMA OFICIAL MEXICANA PUBLICADA EN EL MISMO MEDIO EL 07 DE MAYO DE 2004

A través del oficio **04/SGA/1232/19**, de fecha 10 de junio de 2019, esta Unidad Administrativa solicitó información adicional con respecto a lo siguiente:

[...]

7. En relación a la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003, así como el Acuerdo mediante el cual adiciona las especificaciones 4.43 a la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de mayo de 2004, se tienen las siguientes observaciones:

A. que derivado del análisis espacial cronológico realizado por esta Delegación Federal a través de la plataforma del Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental (**SIGEIA**) herramienta técnica para la evaluación del impacto ambiental a través del análisis espacial de geometrías desarrollado por la Subsecretaría de Gestión para la Protección Ambiental con la Dirección General de Impacto y Riesgo Ambiental de la SEMARNAT, se advirtió que cercano a la zona lagunar colindante al sitio del proyecto se ubica vegetación de manglar, por lo que el promovente deberá señalar si la distancia existente del sitio del proyecto con respecto a las comunidades de manglar existentes en el área de influencia del proyecto es menor a 100 metros. En su caso, deberá presentar la vinculación con la Norma Oficial en comentario.

En consecuencia, a fin de colmar el requisito del presente acto con la debida fundamentación y motivación, es preciso señalar el precepto normativo que define el objeto y campo de aplicación de la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003, Que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003 (en adelante La Norma):

La Norma señala que la definición internacional de humedal costero SE BASE EN LA INTEGRIDAD DEL ECOSISTEMA, QUE INCLUYE LA UNIDAD FISIOCRÁFICA INUNDABLE y de transición entre aguas continentales, marinas y la comunidad vegetal que se ubica en ellas, así como las regiones marinas de no más de 6 m. de profundidad en relación al nivel medio de la marea más baja (Numeral 0.1).

El objeto y campo de aplicación es determinado por la propia Norma, siendo obligatoria para TODO USUARIO DE LA CUENCA HIDROLÓGICA dentro del marco del plan global de manejo de la cuenca hidrológica (Numeral 1.0).

La Norma tiene por objeto establecer las especificaciones que regulen el aprovechamiento sustentable en HUMEDALES COSTEROS para prevenir su deterioro, fomentando su conservación y, en su caso, su restauración (Numeral 1.1).

Para efectos de la Norma se entiende por humedal costero las UNIDADES HIDROLÓGICAS que contengan comunidades vegetales de manglares (Numeral 1.2).

Sus disposiciones son de observancia obligatoria para los responsables de la realización de obras o actividades que se pretendan ubicar en humedales costeros o que por sus características, puedan influir negativamente en éstos (Numeral 1.3).

En este contexto normativo, el **promovente** manifestó lo siguiente:

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





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020¹ 01269

"Al respecto y con relación al ecosistema de manglar, tal como se manifiesta en el estudio, el predio carece de esta vegetación, sin embargo, a una distancia de 85.60 metros se presentan algunos individuos de mangle botoncillo (Conocarpus erectus).

Cabe señalar que entre el manglar y el predio se encuentra una obra en construcción, además que lo divide la calle barracuda y una vivienda, por tal motivo, las obras que integran al proyecto no causarían impactos directos sobre este ecosistema (Figura 5). Sin embargo, considerando las distancias señaladas en la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, y con la finalidad de garantizar el cumplimiento de la normatividad ambiental aplicable al proyecto CONDO HOTEL, se realiza su vinculación:

Bajo un enfoque integral y sistémico, en el entendido que, para La Norma, humedal costero corresponde a una UNIDAD HIDROLÓGICA que contiene comunidades vegetales de manglar y cuyas disposiciones son obligatorias para quienes realicen OBRAS O ACTIVIDADES EN HUMEDALES COSTEROS O QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS, PUEDAN INFLUIR NEGATIVAMENTE EN ÉSTOS, se presenta el siguiente análisis considerando que el **promovente** adquirirá los materiales de construcción de bancos de préstamo señalados por la autoridad competente (4.17), y que el **proyecto** no pretende llevar a cabo la construcción de canales, bordos u otro tipo de obras en la zona marina (4.1-4.5; 4.23, 26 y 33), disponer de residuos sólidos o aguas residuales dentro del área de manglar (4.9, 19 y 20), introducir ejemplares o poblaciones que puedan considerarse perjudiciales y/o exóticos (4.11 y 4.40); llevar a cabo el aprovechamiento del agua subterránea (4.10), construir nuevas vías de comunicación (4.13-4.15); y tampoco se contemplan actividades acuícolas, industriales, de extracción de sal, turismo náutico, ecoturismo, turismo educativo, ni actividades de restauración de manglar (4.12, 21, 22, 24, 25, 27, 28-32, 34, 35-39, 41 y 42).

ESPECIFICACIÓN	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
<p>4.0 El manglar deberá preservarse como comunidad vegetal. En la evaluación de las solicitudes en materia de impacto ambiental se deberá garantizar en todos los casos la integralidad del mismo, para ello se contemplarán los siguientes puntos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La integridad del flujo hidrológico del humedal costero; • La integridad del ecosistema y su zona de influencia en la plataforma continental; • Su productividad natural; • La capacidad de carga natural del ecosistema para turistas; • Integridad de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; • La integridad de las interacciones funcionales entre los humedales costeros, los ríos (de superficie y subterráneos), la duna, la zona marina adyacente y los corales; • Cambio de las características ecológicas; • Servicios ecológicos; • Ecológicos y eco fisiológicos (estructurales del ecosistema como el agotamiento de los procesos primarios, estrés fisiológico, toxicidad, altos índices de migración y mortalidad, así como la reducción de las poblaciones principalmente de aquellas especies en estatus, entre otros). 	<p>Se cumple. El predio carece de esta vegetación, los primeros ejemplares se encuentran a una distancia de 85.60 metros. Con las obras planteadas para el proyecto no se afectará el flujo hidrológico, la integridad del ecosistema o su zona de influencia. Se prevé implementar obras de compensación en beneficio de los humedales consistentes en letreros y el retiro de residuos sólidos que pudiesen afectar a este ecosistema.</p>

Análisis: A través del presente acto administrativo, se consideró preservar el manglar como una comunidad vegetal y garantizar en todos los casos la integralidad del mismo. En el entendido que la integridad funcional se considera como el conjunto de mecanismos que permiten el mantenimiento



[Handwritten signature and scribbles]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONORA VICARIO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el
Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

01269

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

del equilibrio ecológico y la permanencia del ecosistema, entendiéndose como mecanismos los sucesos intermedios entre causa y efecto. Es así que se presenta el siguiente análisis de vinculación con las especificaciones de la norma oficial mexicana, en la que se consideró la hidrología del humedal costero, la zona de influencia, la productividad natural, capacidad de carga, zonas de procesos ecológicos de fauna silvestre, interacciones funcionales entre los ecosistemas, el estado de la vegetación actual y los servicios ambientales del mismo. Resaltando lo siguiente:

La Norma Oficial Mexicana que se analiza incluye la definición de Unidad hidrológica entendida como aquella: *"...constituida por: el cuerpo lagunar costero y/o estuarino, y la comunidad vegetal asociada a él (manglares, marismas y pantanos), las unidades ambientales terrestres circundantes, la o las bocas que pueden ser permanentes o estacionales, la barrera y playa, los aportes externos (ríos, arroyos permanentes o temporales, aportes del manto freático) y la zona de influencia de la marea, oleaje y corriente litoral"*.

Con este enfoque ecosistémico, el **promoviente** describe en la **MIA-P** lo siguiente:

"La vegetación nativa corresponde a vegetación de manglar, representada actualmente por el área destinada en el PDU a parque del manglar, cuyos límites marginales corresponden al Este con la traza urbana del poblado de Mahahual, asimismo se pueden observar según la Serie VI del INEGI, áreas sin vegetación aparente y urbano construido que son predominantes en la zona urbana.

Por otra parte, existen pequeñas áreas verdes de patios de viviendas y hoteles que presentan vegetación secundaria arbustiva de manglar y con presencia de algunas especies de selva baja subperennifolia, pero siempre reducidas a pequeñas extensiones sin continuidad y fragmentadas por la presencia de calles pavimentadas (Figura 22).

El paisaje terrestre que domina esta región corresponde a una zona habitacional, comercial en desarrollo; dentro del predio no existe vegetación debido a que se encuentra en un área totalmente urbanizada rodeada de calles pavimentadas, en la zona de playas arenosas la vegetación son palmas de coco y algunas rastreras...

De forma general la zona del corredor Costa Maya que incluye Mahahual sostiene un 66% de la cobertura vegetal corresponde a selva, un 15% a manglar y un 10.2% es sabana o área perturbada...

De esta forma tenemos que de acuerdo a la información proporcionada por la carta de vegetación serie VI de INEGI 2015 se puede inferir que la parte donde el proyecto tiene área de influencia se cataloga como un uso urbano construido que colinda con vegetación de manglar (parque del manglar), vegetación secundaria arbustiva de manglar, vegetación secundaria de selva baja subperennifolia y vegetación secundaria arbustiva y arbórea de selva baja espinosa subperennifolia (Figura 31)...

Como ha sido señalado el sitio del **proyecto** presenta modificaciones respecto a su cobertura vegetal original, por lo cual el **promoviente** presentó **Resolución No. 0273/2018** de fecha 18 de diciembre de 2018 en materia de impacto ambiental, correspondiente al **Expediente PFFA/29.3/2C.27.5/0164-18**, emitida por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)**, derivado de los hechos y omisiones observados en un predio con una superficie de **631 m²** ubicado en la calle Huachinango, sin número, Manzana 17, lote 1, Localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, en el estado de Quintana Roo, por no acreditar contar con autorización o exención en materia de impacto ambiental por: *"afectación a un ecosistema costero, derivado de la eliminación de vegetación en el predio... para llevar a cabo las actividades de excavación perimetral, así como diversas excavaciones a lo largo de dicho predio con una profundidad de un metro; superficie que se preparó en el terreno, para la construcción de un hotel..."*.

El **proyecto** se encuentra dentro de un centro de población legalmente constituido regulado por el Programa de Desarrollo Urbano aplicable que para el caso del **proyecto** corresponde al **ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 17 de marzo de 2005 y posteriores modificaciones publicadas en el mismo medio el 19 de marzo de 2008 y el 20 de junio de 2014 (**PDU Mahahual**), por lo que cuenta con los servicios de agua potable, luz eléctrica, internet, telefonía, servicio de limpieza municipal, entre otros.

En este contexto, se tiene que el sitio del **proyecto** se ubica en la unidad hidrológica constituida por los cuerpos lagunares, comunidades vegetales asociadas a él, unidades ambientales terrestres circundantes, las barreras, las playas, arrecifes de coral, aportes externos y la zona de influencia de la marea, oleaje y corriente litoral, ecosistemas que se encuentran fragmentados y modificados en sus condiciones naturales, en un ambiente que interactúan ecosistemas costeros con actividades turísticas y urbanas. No obstante, **no se pretende llevar a cabo la remoción, poda, relleno, trasplante, o cualquier obra o actividad sobre vegetación de manglar, ni afectar la productividad natural de las comunidades y/o ejemplares de manglar existentes en el sistema ambiental. Tampoco se pretenden realizar actividades de ecoturismo que puedan rebasar la capacidad de carga del ecosistema de manglar, por lo que no se tendrán cambios en las características ecológicas, ni servicios ecológicos, preservando las comunidades vegetales de manglar existentes en la unidad hidrológica.**



[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

<p>4.6 Se debe evitar la degradación de los humedales costeros por contaminación y asolvamiento.</p>	<p>No aplica. El área de manglar se encuentra fuera del predio a una distancia de 85.60 metros.</p>
<p>4.7 La persona física o moral que utilice o vierta agua proveniente de la cuenca que alimenta a los humedales costeros, deberá restituirla al cuerpo de agua y asegurarse de que el volumen, pH, salinidad, oxígeno disuelto, temperatura y la calidad del agua que llega al humedal costero garanticen la viabilidad de este.</p>	<p>No aplica, no se contempla utilizar o verter agua en zona de humedales. El área de manglar se encuentra fuera del predio a una distancia de 85.60 metros.</p>
<p>4.8 Se deberá prevenir que el vertimiento de agua que contenga contaminantes orgánicos y químicos, sedimentos, carbón metales pesados, solventes, grasas, aceites combustibles o modifiquen la temperatura del cuerpo de agua; alteren el equilibrio ecológico, dañen el ecosistema o a sus componentes vivos. Las descargas provenientes de granjas acuícolas, centros pecuarios, industrias, centros urbanos, desarrollos turísticos y otras actividades productivas que se vierten a los humedales costeros deberán ser tratadas y cumplir cabalmente con las normas establecidas según el caso.</p>	<p>No aplica, no se contempla utilizar o verter agua ni contaminantes en zona de humedales. El área de manglar se encuentra fuera del predio a una distancia de 85.60 metros.</p>
<p>Análisis: en respuesta al oficio 04/SGA/1232/19 de fecha 10 de junio de 2019 el promoviente presentó el documento denominado "PLAN DE MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y DE MANEJO ESPECIAL" el cual considera la Descripción de los residuos generados por área de generación; Caracterización y volúmenes de generación; Áreas de generación; Estrategias de reducción, Reciclaje y/o reúso a implementar; Indicadores de cumplimiento; Monitoreo de cumplimiento de metas; Cronograma de actividades y Recomendaciones adicionales en materia de energía, agua, mantenimiento y limpieza. Entre las estrategias se resaltan las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> Se contará con contenedores rotulados verdes (residuos de comida, frutas, hojas), amarillos (papel y cartón), grises (residuos ferrosos), azules (plásticos) y blancos (vidrio) para llevar a cabo la clasificación diferenciada de residuos. Los residuos derivados de las actividades de preparación el sitio y construcción serán transportados al sitio de disposición final municipal al terminar la jornada laboral, separando aquellos residuos que puedan ser revalorados (CG-26). Se llevará a cabo el control de la generación de residuos mediante formato de caracterización de residuos sólidos urbanos. Se establecerá área para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos. <p>Como ha sido mencionado, el sitio donde se pretende realizar el proyecto corresponde a un predio urbanizado y cuenta con el servicio de agua potable y alcantarillado, entre otros; por lo que existen las instalaciones para su conexión al servicio. Las aguas residuales generadas en la etapa operativa, serán vertidas al drenaje sanitario del sistema municipal para ser conducidas a la planta de aguas residuales municipal. Durante la etapa de construcción se contará con baños portátiles a razón de 1 por cada 12 empleados, contratando una empresa prestadora del servicio de mantenimiento.</p> <p>Por otro lado, el proyecto contempla un sistema de captación de agua pluvial que consta de 5 salidas en azotea (BAP); para ello, la losa presenta una pendiente de 2% que dirige el agua a un desagüe de 2" de diámetro; este lo conduce hacia un desagüe de PVC de 4" hacia los registros de desagüe de .40 x .40 metros (RP), con acabado fino y con trampa de retención de sólidos, que consiste en una malla metálica de 2mm de luz. Posteriormente, dichos registros conducen el agua hacia una salida común con una pendiente de 2.50%, hacia un pozo de absorción (PA), con un diámetro de 12" y una profundidad de 25 metros.</p>	
<p>4.16 Las actividades productivas como la agropecuaria, acuicola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea alejada o colindante con la vegetación de un humedal costero, deberán dejar una distancia mínima de 100 m respecto al límite de la vegetación, en la cual no se permitirá actividades productivas o de apoyo.</p>	<p>El área de manglar se encuentra fuera del predio a una distancia de 85.60 metros. Por lo tanto, no se cumple con la distancia de 100 metros de este ecosistema, dado lo anterior se proponen medidas de compensación en apego a lo establecido en el numeral 4.43, mismo que se encuentra vinculado en el presente documento.</p>
<p>Análisis: De acuerdo al desplante del proyecto se advierte que no se cumple con el límite establecido en la especificación 4.16 de la norma; por lo que el promoviente se acoge a la especificación 4.43.</p>	
<p>4.18 Queda prohibido el relleno, desmonte, quema y desecación de vegetación de humedal costero, para ser transformado en potreros, rellenos sanitarios, asentamientos humanos, bordos, o cualquier otra obra que implique pérdida de vegetación, que no haya sido autorizada por medio de un cambio de utilización de terrenos forestales y especificada en el informe preventivo o, en su caso, el estudio de impacto ambiental.</p>	<p>NO APLICA, el proyecto se encuentra en una zona urbana regulada por un Programa de Desarrollo Urbano. El área de manglar se encuentra fuera del predio a una distancia de 85.60 metros.</p>
<p>Análisis: La especificación es prohibitiva y por tanto de observancia obligatoria. Al respecto se advierte que el proyecto no implica la remoción de vegetación característica de manglar, relleno, desmonte, quema y desecación de vegetación de manglar. Lo anterior sin perjuicio sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones, que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución</p>	



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONORA VICARIO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el
Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

01269

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

de las obras y/o actividades ante las diferentes unidades de la Administración Pública Federal, estatales y/o municipales como sería el caso de las obligaciones derivadas de la **Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (LGDFS)** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 05 de junio de 2018 y modificaciones; así como el **Reglamento de la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (RLGDFS)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de febrero de 2005 relativas al cambio de uso de suelo de terrenos forestales.

4.43 La prohibición de obras y actividades estipuladas en los numerales 4.4 y 4.22 y los límites establecidos en los numerales 4.14 y 4.16 podrán exceptuarse siempre que en el informe preventivo o en la manifestación de impacto ambiental, según sea el caso se establezcan medidas de compensación en beneficio de los humedales y se obtenga la autorización de cambio de uso de suelo correspondiente.

Al respecto, el área de manglar se encuentra fuera del predio a una distancia de 85.60 metros, dado lo anterior el proyecto no afectará la integralidad del flujo hidrológico del manglar. Sin embargo, para dar garantizar la permanencia del manglar se prevé realizar acciones de compensación entre ellas:

12. Educación ambiental señalando la importancia ecológica de la vegetación de manglar a los trabajadores del proyecto CONDOHOTEL, con la finalidad de informarles sobre la importancia de los humedales.
13. Se establecerán señalización en la zona de manglares colindantes a las vialidades del poblado de Mahahual, fomentando la protección de flora y fauna, para ello se gestionará ante el municipio de Othón P. Blanco áreas urbanas dentro de Mahahual que requieren de señalización.
14. Se implementará un programa de saneamiento periódico que consiste en retirar los residuos orgánicos que actualmente se encuentran en zonas colindantes con vialidades en Mahahual, mismas que actualmente presentan abundantes residuos sólidos que ponen en riesgo la integridad del manglar.

Análisis: Al respecto se tienen las siguientes observaciones:

El Acuerdo por el que adiciona la **especificación 4.43** a la norma indica que: "Que la compensación permitirá aumentar, la superficie de manglar en beneficio de los recursos naturales y las personas por los servicios ambientales que dichos ecosistemas proveen".

Entendiendo como medida compensatoria: "Al conjunto de acciones a través de las cuales se pretende recuperar la funcionalidad ecológica de ambientes dañados por impactos residuales o garantizar la continuidad de aquellos otros que presentan algún grado de conservación, cuando ambos están ubicados en espacios geográficamente distintos al afectado directamente por una obra o actividad"⁶

En este contexto, se tiene que el **promoviente** propone como medidas compensatorias en beneficio de los humedales, para estar en los supuestos de excepción por rebasar el límite señalado en la especificación 4.16 de la norma lo siguiente: Un programa de educación ambiental dirigido a los trabajadores del proyecto; instalación de señales informativas de protección de flora y fauna y retiro de residuos orgánicos en zonas colindantes con vialidades de Mahahual.

No obstante lo anterior, con las medidas propuestas no se justifica de qué manera las acciones propuestas consistentes en un programa de educación ambiental, colocación de letreros informativos y retiro de residuos orgánicos incrementan la superficie de manglar en beneficio de los recursos naturales, ni como dichas acciones pretenden recuperar la funcionalidad ecológica de ambientes dañados por impactos residuales o garantizar la continuidad de aquellos otros que presentan algún grado de conservación. En consecuencia, no se tienen los elementos técnicos para garantizar que las acciones propuestas se ajustan a los supuestos de excepción de la especificación 4.43 de la norma oficial mexicana NOM-22- SEMARNAT-2003.

F.- EN RELACIÓN CON EL DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 60 TER; Y SE ADICIONA EL SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 99; TODOS ELLOS DE LA LEY GENERAL DE VIDA SILVESTRE, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 01 DE FEBRERO DE 2007; EL PROMOVENTE MANIFESTÓ LO SIGUIENTE:

ESPECIFICACIÓN	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
Artículo 60 TER.- Queda prohibida la remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural del ecosistema para los proyectos turísticos; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona	No se vincula



[Handwritten signature and scribbles]



marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos.

Se exceptuarán de la prohibición a que se refiere el párrafo anterior las obras o actividades que tengan por objeto proteger, restaurar, investigar o conservar las áreas de manglar.

Análisis: Si bien el promovente no llevó a cabo la vinculación con los artículos citados de la Ley General de Vida Silvestre; se advierte que las acciones a llegar a cabo no implica la remoción, relleno, trasplante, poda de manglar u obras o actividades que afecte la integridad del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad natural; de la capacidad de carga natural; de las zonas de anidación, reproducción, refugio, alimentación y alevinaje; o bien de las interacciones entre el manglar, los ríos, la duna, la zona marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos de las comunidades de manglar presentes en el sistema ambiental.

6.- OBSERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES.

8. Que de acuerdo a lo manifestado por la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA)**, en su escrito referido en el **RESULTANDO 19** de la presente resolución, esta opinó lo siguiente:

"(-)"

En respuesta a la solicitud realizada mediante su oficio No. **04/SGA/0834/19 02065**, recepcionado en esta Secretaría de Ecología y Medio Ambiente el día 7 de mayo del presente año, en la cual solicita la opinión técnica correspondiente a la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P) del proyecto denominado "**Condo-Hotel**", con pretendida ubicación en el lote 02, manzana 17, calle Huachinango, en la localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, Quintana Roo. Promovido por el C. Manuel Santiago Baeza del Valle, en su carácter de poderado general del Sr. Tiziano Tarrini.

Al respecto me permito informarle lo siguiente: -Considerando a:

1. Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección del Ambiente del Estado de Quintana Roo artículos I fracción II, III; 5 fracciones I, II, XIX, XX, XXI.
2. Decreto por el cual se establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Othón P. Blanco, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 7 de octubre de 2015.
3. Decreto por el cual se modifica el Programa de Desarrollo Urbano de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 20 de junio de 2014.

El proyecto pretende la construcción y operación de un hotel de 5 niveles, conformado por planta baja y 4 pisos. En la **planta baja** se encuentra el estacionamiento, escaleras, elevador, lobby, recepción, seis locales comerciales, pasillo, cuarto de máquinas y baños. Cada uno de los **niveles 1, 2 y 3** cuentan con escaleras, elevador, pasillo, 5 habitaciones sencillas, 1 habitación doble, 4 condominios sencillos (una recámara, sala, cocina y baño) y 2 condominios doble (dos recámaras, sala, cocina y baño). El **nivel 4** está conformado por escaleras, elevador, pasillo, suite, gimnasio, baños, área de masaje y área de Jacuzzi. Con un total de 15 cuartos simples, 3 cuartos dobles, 12 condominios simples y 6 condominios dobles más una suite. El edificio contará con un total de 49 recámaras.

El predio cuenta con una superficie titulada de 574.69 m², se mencionan en el estudio una demasía de 84.81 m², sin embargo no se demuestra que esta demasía se encuentre adjudicada al promovente. El proyecto pretende una superficie de desmonte de 629.53 m², esta superficie es **mayor a su superficie titulada**, por lo que será necesario que demuestren la adjudicación de esta demasía.

Actualmente ya cuenta con la etapa de preparación del sitio que consiste en excavación de un metro de profundidad, misma que fue sancionada por la PROFEPA mediante expediente administrativo PFFPA/29.3/2C.27.5/0164-18, del cual deriva la resolución en materia de Impacto Ambiental No-0273/2018 de fecha 18 de diciembre del año 2018.

Respecto a los servicios que requiere el proyecto, el servicio de **energía eléctrica** será proporcionado por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CEE). El servicio de **agua potable** será proporcionado por parte de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado (CAPA). Las **aguas residuales**, se pretenden canalizar al sanitario de la localidad operado por la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado (CAPA). Los **residuos sólidos** se recogerán diariamente y se almacenarán temporalmente en los contenedores destinados para tal fin, hasta que el servicio de recoja de la basura que opera en la zona pase para llevarlos al Sitio de disposición final, el proyecto contará con un programa de manejo de residuos sólidos que contempla la separación, reducción y reciclaje; así como su disposición final mediante el servicio de recoja de basura. El mencionado programa no se incluye en la copia electrónica del estudio.

El predio alberga una comunidad vegetal muy reducida y esteparia, en su totalidad dominada por herbáceas como, mala hierba (*Parthenium hysterophorus*), zacate (*Chloris gayana*), cadillo (*Cenchrus echinatus*), pasto bermuda (*Cynodon dactylon*), cola de gato (*Cenchrus ciliaris*), entre otros. No se encontraron especies enlistadas en la norma NOM-059-SEMARNAT-2010. El proyecto deberá presentar información respecto a las distancias de la zona de manglar que aparecen en el conjunto de datos vectoriales de uso de suelo y vegetación del INEGI, versión VI año 2014-2016, para garantizar el cumplimiento de la norma NOM-022-SEMARNAT-2003.

El proyecto se encuentra regulado por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Municipio de Othón P. Blanco, ubicado en la Unidad de Gestión Ambiental **UGA 50** donde le aplica lo siguiente:

Nombre:	PDU Mahahual	Identificador:	UGA 50
Política:	Aprovechamiento sustentable		
Usos Compatibles:	Desarrollo Urbano y los que establezca su Programa de Desarrollo Urbano.		
Usos Incompatibles:			

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



[Handwritten signature]



MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONÁ VICARIO
COMPAÑATA MADRE DE LA PATRIA

Delegación Federal en el
Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

Los que establezca su Programa de Desarrollo Urbano.

CG-01. Que establece "Es importante permitir la filtración de las aguas pluviales, por lo que todos los proyectos deben acatar lo dispuestos en el Artículo 132 de la LEEPAQROO o la disposición jurídica que la sustituya." El predio cuenta con una superficie de 659.5 m², por lo que debería dejar una superficie de 197.85 m², sin embargo, pretende dejar 22.97 como área permeable donde se pretende la perforación de un pozo de inyección. Esto **no cumple** con este criterio.

El proyecto se ubica dentro del uso de suelo Mixto Costero 1 MCI de la modificación al Programa de Desarrollo Urbano de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, donde le aplican los siguientes parámetros:

ZONIFICACIÓN	CLAVE USO	CTOS/HA	VIV/HA	C.O.S	C.US	NIVELES
Mixto Costero 1	MCI	168	84	0.6	4.0	4

El predio cuenta con una superficie titulada de 574.69 m², sin embargo se menciona una demasia con la que la superficie se incremento a 659.5 m², que equivalen a 0.0659 hectáreas, cabe mencionar que no se anexa un documento para darle calidez legal a esta demasia. El proyecto no se ajusta a los parámetros urbanos aun cuando se ocupa la superficie de 659.5 m²; que le permite una densidad de hasta 11.07 cuartos. Dado que el proyecto pretende construir 15 habitaciones sencillas, 3 habitaciones dobles y 12 condominios sencillos y 6 dobles además 4 cuartos en el quinto nivel; por lo que el proyecto **no cumple con la densidad**. Respecto al COS para el proyecto es de 0 que representan una superficie de 0,0395 hectáreas, debido a que el proyecto pretende ocupar de 629.53 m² que equivalen al 95.45 % **no cumple con el COS**. En la página 28 del estudio se presenta un cuadro de superficies donde se presenta una superficie de construcción total de 2,773.19 m² este valor sobre pasa el CUS de 2,636 m² que podría construir el proyecto, por lo que **no cumple con el CUS**. El proyecto tampoco cumple con la altura máxima que es de 4 niveles al pretender construir un edificio con planta baja y 4 niveles (5 pisos).

El proyecto no fue vinculado con el Artículo 132 que establece "Para la recarga de acuíferos, en las superficies de predios que se pretenden utilizar para obras e instalaciones, se deberá permitir la filtración de aguas pluviales al suelo y subsuelo. Por motivo, las personas físicas o morales quedan obligadas a proporcionar un porcentaje de terreno a construir, preferentemente como área verde, lo que en su caso siempre será permeable.

Para los efectos del párrafo anterior en los predios con un área menor de 100 metros cuadrados deberán proporcionar como área verde el cómo mínimo; en predios con superficie mayor de 101 a 300 metros cuadrados, como mínimo el 20%; en predios cuya superficie sea de 501 a 3,000 metros cuadrados, como mínimo el 30%, y predios cuya superficie sea de 3001 cuadrados en área verde el 40% como mínimo". El predio cuenta con una superficie titulada de 574.69 m², en vista de que el proyecto pretende un superficie sellada de 629.53 m² que es mayor a la superficie titulada; el proyecto menciona una demasia de 84.81 m² sin presentar algún documento que acredite la adjudicación de esta superficie. Al respecto el proyecto no cumple con este artículo, aun cuando se incluya la demasia ya que para los 659.5 m² debería dejar una superficie de 197.85 m² sin embargo, pretende dejar 22.97 m² como área permeable donde se pretende la perforación de un pozo de inyección, por lo que el proyecto **no cumple con este artículo**.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Ecología y Medio Ambiente a mi cargo, opina, que el proyecto "CONDO-HOTEL", con pretendida ubicación en la localidad de Mahahual, el Municipio de Othón P. Blanco, **NO CUMPLE con el artículo 132 de la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección del Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo. Además, NO CUMPLE con el criterio CG-01 de la UGA 50 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Othón P. Blanco y NO CUMPLE con la densidad, el COS, el CUS y la altura, parámetros establecidos en el uso de suelo MCI del Programa de Desarrollo Urbano de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco. Por lo tanto el proyecto NO ES VIABLE en los términos planteados.**"

Comentarios por parte de esta Unidad Administrativa:

Al respecto, esta Unidad administrativa consideró e integró los comentarios emitidos por la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente (SEMA)** en el expediente técnico-administrativo instaurado para el **proyecto**.

Sobre el particular, se tiene que del análisis de vinculación del proyecto con respecto al Acuerdo por el que se aprueba el Programa de Desarrollo Urbano de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 17 de marzo de 2005 y modificaciones publicadas en el mismo medio el 19 de marzo de 2008 y el 20 de junio de 2014 (PDU Mahahual) se concluye que el proyecto NO CUMPLE con el Uso de suelo, Densidad, Coeficiente de Ocupación del Suelo, Coeficiente de Utilización del Suelo, Altura/niveles y restricciones de la edificación, advirtiendo inconsistencias entre los planos presentados en la Información adicional y las Tablas y planos presentados en la MIA-P. En consecuencia, en congruencia con la autoridad estatal se tiene que el proyecto no es viable de llevarse a cabo, garantizando con ello la política de construcción de vivienda del PDU Mahahual y el derecho de toda persona de vivir y disfrutar ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes y saludables.

9. Que de acuerdo a lo manifestado por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**, en su escrito referido en el **RESULTANDO 19** de la presente resolución, esta opinó lo siguiente:

(...)





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

Hago referencia a su oficio citado al rubro, mediante el cual solicita información respecto de la existencia de procedimientos administrativos instaurados por esta Delegación en relación al proyecto "CONDO-HOTEL", con pretendida ubicación en lote 002, manzana 17, calle huachinango, Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, promovido por el C. MANUEL SANTIAGO BAEZA DEL VALLE, en su carácter de Apoderado legal del SR. TIZIANO TORRINI.

Derivado de lo anterior, me permito informar que se encontró el procedimiento administrativo No. PFFPA/29.3/2C.27.5/0164-18 en materia de Impacto Ambiental, instaurado al SR. TIZIANO TORRINI, el cual fue resuelto de manera sancionatoria siendo cubierto el pago de la sanción económica y se encuentran transcurriendo los plazos para el cumplimiento de las medidas correctivas ordenadas en dicha resolución..."

Comentarios por parte de esta Unidad Administrativa:

El sitio del proyecto presenta modificaciones respecto a su cobertura vegetal original, por lo cual el promovente presentó Resolución No. 0273/2018 de fecha 18 de diciembre de 2018 en materia de impacto ambiental, correspondiente al Expediente PFFPA/29.3/2C.27.5/0164-18; emitida por la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA), derivado de los hechos y omisiones observados en un predio con una superficie de 631 m² ubicado en la calle Huachinango, sin número, Manzana 17, lote 1, Localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, en el estado de Quintana Roo, por no acreditar contar con autorización o exención en materia de impacto ambiental por: "afectación a un ecosistema costero, derivado de la eliminación de vegetación en el predio... para llevar a cabo las actividades de excavación perimetral, así como diversas excavaciones a lo largo de dicho predio con una profundidad de un metro; superficie que se preparó en el terreno, para la construcción de un hotel..."

De acuerdo a lo señalado por el promovente las obras y/o instalaciones consistentes en: Casa 1 superficie 28.5 metros cuadrados, Casa 2 superficie 33.8 metros cuadrados y Casa 3 superficie 32.6 metros cuadrados fueron retiradas para llevar a cabo las actividades circunstanciadas en la Resolución No. 0273/2018; por lo que el predio se encuentra carente de vegetación y de obras, reportando un ejemplar de *Coccoloba uvifera* (Uva de Mar). En este contexto, se tiene que la Resolución administrativa de PROFEPA da certeza jurídica al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, sin obstaculizar el acceso al derecho a un ambiente sano señalado en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como la obligación que tiene toda persona física o moral que con su acción u omisión ocasione directa o indirectamente un daño al ambiente a reparar los daños o en su caso, cuando la reparación no sea posible a la compensación ambiental que proceda, como producto de ilícitos en materia ambiental.

No se omite señalar que la Resolución No. 0273/2018 no incluye coordenadas geográficas del sitio inspeccionado; y si bien el acta de inspección PFFPA/29.3/2C.27.5/0164-18 de fecha 23 de octubre de 2018, se llevó a cabo en el predio ubicado en la calle Huachinango sin número, Manzana 17, lote 1, Localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, en el Estado de Quintana Roo y que la pretendida ubicación del proyecto es calle Huachinango, sin número, manzana 17, lote 02, localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo, mediante oficio PFFPA/29.5/8C.17.4/1292/19 de fecha 12 de junio de 2019 la PROFEPA refiere el procedimiento administrativo No. PFFPA/29.3/2C.27.5/0164-18 como relativo al sitio del proyecto.

10. Que de acuerdo a lo manifestado por la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGPAIRS), en su escrito referido en el RESULTANDO 17 de la presente resolución, está opinó lo siguiente:

(-)
Con relación al oficio NO. 04/SGA/0837/19-02068, recibido en esta Dirección General el 21 de mayo de 2019 y en cumplimiento al artículo 35 de la LCEEA y con base en el Artículo 23, fracción XII, del Reglamento Interior de la SEMARNAT, me permito informarle que después de haber sido revisada la información correspondiente a la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad particular (MIA-P) del proyecto "Condo-Hotel", con pretendida ubicación en el lote 02 Manzana 17, calle Huachinango, en la Localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo, el referido proyecto es congruente con las disposiciones establecidas en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local de Municipio de Othón P. Blanco (POEL-OPB), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 07 de octubre de 2015, correspondiéndole las regulaciones de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) SO "PDU Mahahual", que tiene una Política Ambiental de Aprovechamiento Sustentable y sujeto a lo que establezca el PDU. De igual forma, el proyecto se encuentra regulado por el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEMR-CMMC), publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre del 2012 y que, en particular, le aplicarían las regulaciones establecidas en la UGA 156 "Costa Maya"





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

01269

Finalmente, es pertinente señalar que este proyecto, al estar incluido en un centro de población, también esté sujeto a la normativa que se derive del instrumento de planeación urbana vigente...

Comentarios por parte de esta Unidad Administrativa:

De lo anterior, esta Unidad administrativa consideró e integró los comentarios emitidos por la **DGPAIRS** en el expediente técnico-administrativo instaurado para el **proyecto**, no obstante, dadas las observaciones realizadas se considera oportuno considerar lo siguiente:

- i. El sitio donde se pretende llevar a cabo el **proyecto** se encuentra ubicado dentro del polígono del **POEM**, incidiendo en la **UGA 156 denominada "Costa Maya"**. No obstante lo anterior, la **UGA** en la que incide el **proyecto**, corresponde a una Unidad de Gestión Ambiental de tipo Regional; por lo tanto, considerando que el Acuerdo por el que se expide la parte marina del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe (POEM), sólo da a conocer la parte regional de dicho programa; siendo el Gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del Área regional, quienes expedirán mediante sus órganos de difusión oficial la parte Regional del Programa; esta Unidad Administrativa determina que dicha Unidad de Gestión (**UGA 156**) no es vinculante al **proyecto** y, en consecuencia, no es considerada en el presente análisis; toda vez que no tiene efectos jurídicos al no haber sido publicado en el medio de difusión correspondiente.
 - ii. De acuerdo al análisis realizado se concluye que el **proyecto** no cumple con los criterios **CG-01, CG-22 y CG-27 del POEL OPB**, en relación con la superficie de áreas permeables; así como con los usos y superficie de aprovechamiento aplicable y definida en el **PDU Mahahual**.
 - iii. Con respecto al **PDU Mahahual** se concluye que el **proyecto** NO CUMPLE con el Uso de suelo, Densidad, Coeficiente de Ocupación del Suelo, Coeficiente de Utilización del Suelo, Altura/niveles y restricciones de la edificación, advirtiendo inconsistencias entre los planos presentados en la información adicional y las Tablas y planos presentados en la **MIA-P** y,
 - iv. Del análisis de vinculación del **proyecto** con respecto a la **NOM-022-SEMARNAT-2003** y demás disposiciones aplicables para la preservación y conservación del manglar, se concluye que no se tienen los elementos técnicos para garantizar que las acciones propuestas se ajustan a los supuestos de excepción de la **especificación 4.43** de la norma.
11. Que de acuerdo a lo manifestado por el **H. Ayuntamiento de Othón P. Blanco**, en su escrito referido en el **RESULTANDO 14** de la presente resolución, este opinó lo siguiente:

(...)

En relación al oficio NUM. 04/SGA/083519-02066 de fecha 24 de abril de 2019, recibido el día 07 de Mayo del mismo año, mediante el cual nos solicita la opinión técnica de Manifestación de Impacto Ambiental modalidad B (MIA-P) para el proyecto denominado "CONDO-HOTEL" promovido por el C. MANUEL SANTIAGO BAEZA DEL VALLE, en su carácter de apoderado general del C. TIZIANO TORRINI en lo sucesivo "EL PROMOVENTE", ubicado en el Lote 02, Manzana 17, Calle Huachinango en la Localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo.

Descripción del proyecto.

El proyecto consiste en la construcción de un edificio que ofrecerá alojamiento turístico a los visitantes de Mahahual, tendrá 5 niveles integrados por: Planta baja (PB) Nivel 1, 2, 3 y 4, en ellos se distribuirán locales comerciales, habitaciones sencillas, dobles, además de condominios dobles y sencillos. La planta baja (PB) está conformada por el estacionamiento, escaleras de acceso, elevador, lobby, recepción, seis locales comerciales, pasillos, cuarto de máquinas y baños. Los niveles 1,2 y 3 serán similares, cada nivel tendrá las escaleras de acceso, elevador pasillos, habitación doble, cinco habitaciones sencillas, cuatro condominios sencillos y dos condominios dobles. El nivel 4, estará conformado por las escaleras de acceso, elevador, pasillo, una suite, gimnasio, baños, área de masaje y área de jacuzzi.

El área del proyecto se encuentra inmersa en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del municipio de Othón Pompeyo Blanco en la Unidad de Gestión Ambiental 50 denominada PDU Mahahual con una política ambiental de Aprovechamiento Sustentable y usos compatibles de Desarrollo Urbano y los que establezcan su Programa de Desarrollo Urbano.

UGA 50-PDU MAHAHUAL

Recursos y Procesos Prioritarios:

Suelo, Agua, Humedales y Cobertura forestal.

Usos Compatibles:

Av. Insurgente No. 445, Col. Magisterial, Chetumal. C.P. 77039, Quintana Roo, México,
Teléfono: (01983)83 502 33 www.gob.mx/semarnat
Página 43 de 54



[Handwritten signature]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

Desarrollo Urbano y los que establezca su Programa de Desarrollo Urbano.

Usos Incompatibles:

Las que establezca sus Programa de Desarrollo Urbano.

Asimismo, se encuentra dentro del Programa de Ordenamiento Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe en la Unidad de Gestión Ambiental 1556 denominada Costa Maya de tipo Regional.

1.- EMISIONES A LA ATMOSFERA.

Con fundamento en el Reglamento del Equilibrio Ecológica y la Protección al Ambiente para el Municipio de Othón Blanco (Publicado en el periódico Oficial de la Federación el 22 de Diciembre del 2017) en los artículos 94, 93 96 frac. I, II, III' 97 frac. I, II, III; L II: 99 donde se establece que las emisiones a atmósfera, tales como alares, gases o partículas sólidas y líquidas, que provengan de fuentes fijas que puedan ocasionar desequilibrios ecológicos o daños al ambiente. deben apearse a la legislación ambiental vigente **EL PROMOVENTE** señala que existen emisiones de residuos gaseosos principalmente **CO 2** a la atmósfera en la etapa de construcción debido a la existencia de maquinaria operada a base de combustibles como el diésel y la gasolina se ha estimado de manera mensual el consumo de Diésel en **1,040 litros** y **480 litros** de gasolina del uso de retroexcavadora camión de volteo, revolvedoras de concreto y generador eléctrico y **EL PROMOVENTE** señala que se generarán gases de efecto invernadero, Como es el caso de H₂O, CO₂ CH₄, N₂O, CFC, O₃, entre otros **EL PROMOVENTE** señala que durante la etapa de construcción se ha estimado que producto del uso de camiones de volteo y maquinaria como la revolvedora consumirán alrededor de 1.040 litros de Diésel por mes y 480 litros de gasolina mensuales **LO** cual producto de su combustión generará mensualmente 2.83 ton de CO₂ por concepto de quema de Diésel y **10** ton CO₂ producto de la gasolina.

2.- RESIDUOS SOLIDOS.

EL PROMOVENTE señala que durante la etapa de construcción, se estima una generación total de **3,800 Kg** de residuos sólidos al día, por los **50** trabajadores de la obra, de los cuales se prevé que **1200g** serán residuos orgánicos y **2600g** residuos inorgánicos. **EL PROMOVENTE** señala que la disposición final de estos residuos será en el basurero municipal. Se considera que, por cada jornal que se requerirá para la construcción y operación del proyecto, se generarán **0.76 kg/hab/día** de residuos sólidos, lo anterior se fundamenta en que los trabajadores por el tipo de jornada laboral que realizan consumen más productos envasados y eso ocasiona tener un mayor porcentaje en los residuos sólidos inorgánicos. **EL PROMOVENTE** señala que Los residuos sólidos se recogerán diariamente y se almacenarán temporalmente en los contenedores destinados para tal fin, hasta que el servicio de recoja de la basura que opera en la zona, pase a recogerlos para llevarlos a disposición final que será el basurero municipal. **EL PROMOVENTE** deberá acatar lo dispuesto en el Art 115 del REEPA donde se menciona que queda prohibido descargar, derramar o depositar cualquier tipo de desechos orgánicos e inorgánicos, sustancias líquidas o residuos sólidos o infiltración de sus líquidos, en la vía pública, caminos rurales y los sitios no autorizados para tal fin. También en el Art 117, fracciones I, II, III, se establece que, para prevenir, controlar y corregir procesos de degradación del suelo, los responsables de las obras o actividades públicas o privadas, que se realicen en el territorio municipal deberán observar los siguientes criterios: Fracción I El uso del suelo debe realizarse de acuerdo a su aptitud y vocación natural de manera que mantengan su integridad natural y capacidad productiva; Fracción II, Los usos productivos del suelo deben evitar prácticas que favorezcan la erosión, degradación o modificación de las características topográficas con efectos ecológicos adversos, y Fracción El deterioro provocado o que pueda provocarse a los suelos por la obra o actividad conllevará la aplicación de acciones de prevención, mitigación, restauración o compensación- Así mismo deberá acatar lo dispuesto en el Art. 135 de/ REEPA donde los ciudadanos tienen la obligación de evitar, arrojar, derramar, depositar, o acumular materiales o sustancias que sean ajenos a los lugares públicos y que puedan causar daños a la salud, entorpezcan la libre utilización de los mismos o perjudiquen la imagen urbana.

3.- RESIDUOS LIQUIDOS.

EL PROMOVENTE señala que Durante la construcción, se calcula un total de **0.60 m³** de aguas residuales generadas por día. Estos residuos se generarán por los trabajadores que realizan la construcción de infraestructura del proyecto, estos residuos líquidos corresponden principalmente a las aguas residuales que se producirán por los servicios sanitarios de los trabajadores. **EL PROMOVENTE** señala que durante la operación se considera que el máxima de ocupación el proyecto tendrá un total de 60 personas en el hotel con una media de 40 y en temporada baja de hasta 20 personas, se ha considerado el uso de agua por persona de 20C lts/hab/año, para **LO** cual se tiene un volumen de descargas de aguas residuales que va de 12.000 litros en su capacidad operacional diaria a un mínimo de 4000 litros diarios que serán enviadas a la planta de tratamiento que opera en la localidad de Mahahual. **EL PROMOVENTE** deberá contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales por medio de biofiltros a los cuales deberá darles el mantenimiento para garantizar que las aguas negras no representen un riesgo al medio ambiente, además deberá cumplir con lo establecido en la **NOM-002-SEMARNAT-1996**, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipales.

4.- RESIDUOS PELIGROSOS.

EL PROMOVENTE señala que no se contempla el uso de explosivos en ninguna etapa del proyecto. **EL PROMOVENTE** deberá acatar lo que indica el artículo 119 del REEPA. **EL PROMOVENTE** en ningún caso podrá introducir cualquier tipo de desechos para su derrame, depósito, confinamiento, almacenamiento, incineración o cualquier tratamiento para su destrucción o disposición final en el Municipio; **EL PROMOVENTE** deberá apearse a los artículos 163 fracción I, II y III y el 164 fracción I, IV y V de/ REEPA donde se menciona las obligaciones para el manejo y la disposición final de residuos.

5.- EMISIONES DE RUIDO.

EL PROMOVENTE señala que durante la etapa de construcción se esperan tener ruido de **70** a **110 db**. La etapa de operación no se espera tener generación de ruido que sobrepase los límites establecidos en la normatividad que fluctúan entre **50** y **70 db**

Quedan prohibidas las emisiones contaminantes ocasionadas por ruido, vibraciones, energía térmica, energía luminica, radiaciones electromagnéticas y contaminación visual, en cuanto rebasen los límites máximos, como lo señala el artículo 159, 161, 163 del Reglamento de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente para el Municipio de Othón p. Blanco (REEPA OPB) **EL PROMOVENTE** deberá cumplir con **LO** descrito en la normatividad vigente; es importante hacer de conocimiento al **PROMOVENTE** que el Municipio adoptará las medidas para impedir que se transgredan dichos límites y, en su caso, aplicará sanciones correspondientes. **EL PROMOVENTE** deberá apearse a lo establecido en la Norma Oficial Mexicana **NOM-081-SEMARNAT-2010** donde se establece los límites máximos permisibles de emisiones de ruido de las fuentes fijas y su método de medición

6.- PERMISOS.

EL PROMOVENTE deberá tramitar el permiso de **CHAPEO** Y **DESMONTE** de conformidad a lo establecido en el artículo 4 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; artículo 6 fracción I y XXI, artículo 98 de la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Quintana Roo, Artículo 66 del bando de Policía y Gobierno del Municipio de Othón P. Blanco; 74 y 75 del Reglamento

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





01269

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente para el Municipio de Othón P. Blanco, así como el artículo 112 del Código Civil del Estado de Quintana Roo, Art. 129 fracción I de la Ley de Hacienda de los Municipios. De igual manera deberá tramitar el permiso de **DESARROLLO AMBIENTAL** de acuerdo al Artículo 80 del Reglamento del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente para el Municipio de Othón Blanco y el Art. 129 Fracción III, contenido en la Ley de Hacienda de los Municipios, así como el **PERMISO DE OPERACIÓN AMBIENTAL** basado en los Art. 83 y 84 del Reglamento del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente para el municipio de Othón P. Blanco, Art. 129 Fracción III, contenido en la Ley de Hacienda de los Municipios, Art. 118, 119, 120 Fracción, II, 125 y 126 del Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Othón P. Blanco.

Dando cumplimiento a lo anterior se opina que para el proyecto denominado **"CONDO-HOTEL"** es factible ambientalmente a consideración del cumplimiento de lo anterior...

Comentarios por parte de esta Unidad Administrativa:

De lo anterior, esta Unidad administrativa consideró e integró los comentarios emitidos por el **H. Ayuntamiento de Othón P. Blanco** en el expediente técnico-administrativo instaurado para el **proyecto**, no obstante, dadas las observaciones realizadas se considera oportuno considerar lo siguiente:

- i. En materia de residuos el **promoviente** presentó el documento denominado "PLAN DE MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS Y DE MANEJO ESPECIAL" el cual considera la *Descripción de los residuos generados por área de generación; Caracterización y volúmenes de generación; Áreas de generación; Estrategias de reducción, Reciclaje y/o reúso a implementar; Indicadores de cumplimiento; Monitoreo de cumplimiento de metas; Cronograma de actividades y Recomendaciones adicionales en materia de energía, agua, mantenimiento y limpieza.* Por otro lado, en relación al manejo de residuos líquidos durante la construcción, se contará con sanitarios portátiles a razón de 1 por cada 12 trabajadores y durante la etapa operativa se ha considerado el consumo de 200 lts/hab/día; con un volumen de descarga que va de 12, 000 a 4,000 litros diario; las cuales serán enviadas al sistema de drenaje municipal.
- ii. El sitio del **proyecto** presenta modificaciones respecto a su cobertura vegetal original, por lo cual el **promoviente** presentó **Resolución No. 0273/2018** de fecha 18 de diciembre de 2018 en materia de impacto ambiental, correspondiente al **Expediente PFFPA/29.3/2C.27.5/0164-18**; emitida por la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)**, derivado de los hechos y omisiones observados en un predio con una superficie de **631 m²** ubicado en la calle Huachinango, sin número, Manzana 17, lote 1, Localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, en el estado de Quintana Roo, por no acreditar contar con autorización o exención en materia de impacto ambiental por: *"afectación a un ecosistema costero, derivado de la eliminación de vegetación en el predio... para llevar a cabo las actividades de excavación perimetral, así como diversas excavaciones a lo largo de dicho predio con una profundidad de un metro; superficie que se preparó en el terreno, para la construcción de un hotel..."*. Dado lo anterior, se tiene que el predio se encuentra carente de vegetación y de obras, reportando un ejemplar de *Coccoloba uvifera (Uva de Mar)*; por lo que no se requieren actividades de desmonte y despalle.
- iii. El presente se emite en relación a los aspectos ambientales, derivados de la construcción de un desarrollo inmobiliario en un ecosistema costero con presencia de manglar en términos del artículo 28 de la **LGEEPA** y 5 del **REIA**, sin perjuicio sobre el otorgamiento o no de otras autorizaciones, permisos, concesiones o licencias y/o sus modificaciones, que fuere necesario obtener previo a la realización o ejecución de las obras y/o actividades ante las diferentes unidades de la Administración Pública Federal, estatales y/o municipales.

12. Que de acuerdo a lo manifestado por la **Comisión Nacional del Agua (CONAGUA)**, en su escrito referido en el **RESULTANDO 13** de la presente resolución, esta opinó lo siguiente:

(...)
En relación a su Oficio con folio número 04/SCA/OB3B/19- 02069 de fecha 24 de abril 2019, presentado ante esta Dirección Local Quintana Roo de la Comisión Nacional de Agua, el 07 de mayo de 2019, relativa a emitir opinión técnica en lo referente a las posibles afectaciones que podría tener el funcionamiento del proyecto denominado "CONDO HOTEL", con pretendida ubicación en el lote 02, manzana 17, calle Huachinango, Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo, sobre la Hidrología de la zona, promovida por C. Mansel Santiago Baeza del Valle, en su carácter de apoderado general del Sr. Tiziano Torrini.

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



[Handwritten signature and scribbles]



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

Por este conducto informo a usted que de la revisión realizada de la información que se obtuvo de la página Web de internet <http://app1.semarnat.gob.mx/dgira/Docs/documentos/qroo/estudios/23QR200+TD002.pdf> de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P).

El promovente manifiesta que las **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL PROYECTO** son las siguientes:

El proyecto "CONDO HOTEL", localizado en el lote 02, manzana 17, calle Huachinango, Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo, se encuentra, conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) del Municipio de Othón P. Blanco, dentro de la Unidad de Gestión Ambiental 50 (LICA 50); POLI Mahahual, uso de suelo mixto costero 1, clave MC1; usos compatibles Comercial - Turística, con una Superficie Total de 659.50 m² (0.06595 Has), en el cual se pretende la Construcción y Operación de un Hotel de 5 niveles (Planta Baja y 4 Niveles), con locales comerciales; Habitaciones sencillas y dobles; Condominios sencillos y dobles, en una superficie de desplante de 629.53 m², superficie permeable considerada de 22.97 m² (3.48%) en la cual se pretende la perforación de pozos pluviales, actualmente se cuenta con los servicios de agua municipal, energía eléctrica, y servicio de Drenaje Sanitario municipal, por lo tal no se requerirán tales servicios.

Por lo antes expuesto, informa a Usted que el promovente tendrá que observar:

El cumplimiento de las Normas y Ordenamientos Jurídicos aplicables a Política Ambiental

El cumplimiento y seguimiento a la Normas Oficial Mexicana NOM-003-CNA-1996 y 1996, referente a 105 requerimientos durante la construcción de pozos para la extracción de agua para prevenir la contaminación de acuíferos y los requisitos para la protección de acuíferos durante el mantenimiento, rehabilitación y cierre de pozos.

Es de observancia y cumplimiento del artículo 132 de la Ley de Equilibrio y la protección del Ambiente del Estado de Quintana Roo, (LEEPAQROO), (CG-01)

Presentar sus Estudios de Mecánica de suelo, donde se menciona la no interrupción del flujo subterráneo (CG-13).

De igual manera y previo al inicio de la etapa de construcción deberá tramitar y obtener el título de concesión para, Permiso para realizar obras de infraestructura hidráulica correspondientes, expedidos por esta Dirección Local de la CONACUA, una vez que se tenga el resolutive ambiental donde se determine la no afectación del sistema hidrológico o en su defecto se establezca mediante resolutive, las medidas preventivas o de compensación al impacto de la hidrología del lugar.

Por lo antes expuesto y mientras se cumpla lo observado, es de manifestarle de que el proyecto NO proporciona información técnica confiable en su Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular (MIA-P), y es opinión de esta autoridad de que el proyecto en cuestión no es aceptable en sus aspectos relacionados con el agua".

Comentarios por parte de esta Unidad Administrativa:

De lo anterior, esta Unidad administrativa consideró e integró los comentarios emitidos por la **Comisión Nacional del Agua (CONACUA)** en el expediente técnico-administrativo instaurado para el **proyecto**. Al respecto se tienen las siguientes observaciones:

- En términos del artículo 132 de la **LEEPAQROO**, se debe mantener como área permeable un 30% de la superficie total del predio (659.50 m²), para el caso del **proyecto** corresponde a **197.85 m² (30%)**. El **promovente** pretende mantener una superficie de 175.28 m² como área permeable; por lo que no cumple con el criterio **CG-01** del **POEL OPB**, el cual lo obliga a mantener una superficie del 30% de la superficie total del predio.
- El **promovente** presentó el documento denominado "ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS PARA LA CONSTRUCCIÓN HOTEL EN LA LOCALIDAD DE MAHAHUAL, QUINTANA ROO" cuyos objetivos son los siguientes: *Conocer el perfil estratigráfico del subsuelo; Determinar mediante pruebas de campo y ensayos de laboratorio las propiedades físicas y mecánicas de las muestras de suelo; Identificar el nivel de aguas freáticas; Determinar la capacidad de carga y profundidad de desplante para la cimentación.*

Dado lo anterior, y como resultado del análisis de vinculación del **proyecto** con respecto al **POEL OPB**, se concluye que el **proyecto** no cumple con los criterios **CG-01**, **CG-22** y **CG-27** del **POEL OPB**, en relación con la superficie de áreas permeables; así como con los usos y superficie de aprovechamiento aplicable y definida en el **PDU Mahahual**.

7.- ANÁLISIS TÉCNICO.

13. 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





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020
LEONORA VICARIO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el
Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

01289

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

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

"(...)

En la Tabla 27 que se presenta a continuación se observan los impactos ambientales negativos que el proyecto, generará, así como una jerarquización de los mismos, realizada a través de la ponderación de la matriz de Leopold.

Tabla 27.- Impactos que pueden ser generados y su jerarquización

ETAPA	ACTIVIDAD GENERADA	FACTOR AMBIENTAL AFECTADO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	VALOR ASIGNADO
AACONDICIONAMIENTO DEL PREDIO	Desplante de pilotaje para cimientos semi-profundos	Suelo erosión	La excavación deja al descubierto el suelo, se reduce la humedad y por acción eólica se desprenden partículas del suelo.	-1
		Características fisicoquímicas del suelo	Al excavar el suelo hay mezcla de las capas y se modifican las propiedades del suelo original.	-1
		Características geomorfológicas	Se modifica la estratigrafía del suelo, se expone las capas minerales y se pierde el suelo fértil	-1
		Estructura del suelo	Se modifica la estructura del suelo en la zona de excavación.	-1
		Calidad del aire	Durante los trabajos de excavación producto de la actividad se desprenden polvos fugitivos que son dispersados por el viento.	-1
		Visibilidad	Durante las excavaciones se generan polvos que se suspenden en la atmosfera así como maquinaria que dificulta la visibilidad.	-1
		Estado acústico natural	Durante las excavaciones se trabaja con maquinaria que genera ruido que se disipa en el ambiente circundante.	-1
		Microclima	Al excavar el suelo se pierde humedad.	-1
		Flora terrestre	La vegetación es removida de sus sitios originales, se mantendrá en cuarentena pero aun así se presentara stress hídrico y puede haber perdida de las plantas.	-1
		Fauna terrestre	Al realizar las actividades se ahuyentan y hay stress en las especies de fauna así como pérdida de sitios.	-1
	Instalación de la bodega provisional y sanitarios portátiles	Paisaje terrestre	El cambio del paisaje terrestre pierde sus condiciones naturales, aunque dicha área ya se encuentra sometida a impacto ambiental previo presentaba vegetación herbácea propia de un área perturbada urbana.	-1
		Bienestar social y desempleo	Durante esta etapa se generan empleos locales, se provee derrama económica por adquisición de insumos.	1
		Drenaje vertical	Durante la instalación de la bodega temporal y sanitarios portátiles existe una mínima perdida del drenaje vertical del suelo sin embargo se mantiene el escurrimiento superficial del agua.	-1
		Suelo erosión	La excavación deja al descubierto el suelo se reduce al humedad y por acción eólica se desprenden granos de arena.	-1
		Características fisicoquímicas del suelo	Al realizar la instalación de la bodega se excava el suelo hay mezcla de las capas y se modifican las propiedades del suelo original en especial el mantillo con micorrizas.	-1
		Características geomorfológicas	Al colocar las maderas que servirán de columnas se cambian las características del suelo natural, su humedad y su aporte de nutrientes al ecosistema.	-1
		Estructura del suelo	Se modifica la estructura del suelo en la zona de excavación.	-1
		Calidad del aire	Durante los trabajos se generan polvos fugitivos y durante la operación pueden presentarse fugas y malos olores de los sanitarios.	-1
Instalación de la bodega provisional y sanitarios portátiles	Visibilidad	La colocación de la bodega representa un obstáculo a la visibilidad del ambiente costero.	-1	
	Estado acústico natural	Las actividades humanas representan perturbación sonora temporal.	-1	
	Microclima	Al excavar el suelo se pierde humedad.	-1	
	Flora terrestre	Al retirar la vegetación se pierde cobertura.	-1	
	Fauna terrestre	Al realizar las actividades se ahuyentan y hay estrés en las especies de fauna así como pérdida de sitios.	-1	
	Paisaje terrestre	La presencia de obras humanas temporales no es acorde al ambiente costero y disminuye la calidad del ambiente.	-1	
Bienestar social y empleo	Durante esta etapa se generan empleos locales, se provee derrama económica por adquisición de insumos.	1		



Handwritten signature



01265

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

CONSTRUCCIÓN

	Agua superficial	Durante la construcción de la losa de cimentación y demás niveles se presenta una barrera física a la escorrentía del predio.	-1
	Drenaje vertical	Durante la construcción de la losa de cimentación y demás niveles se presenta una barrera física a la infiltración del agua de lluvia en el predio.	-1
Construcción de las áreas comunes del hotel y acabados	Características fisicoquímicas del suelo	Al realizar las obras se excava el suelo hay mezcla de las capas y se modifican las propiedades del suelo original sobre todo su fertilidad.	-1
	Características geomorfológicas	Se modifica el relieve topográfico al colocar estructuras, muros, etc.; el suelo natural, su humedad y su aporte de nutrientes al ecosistema.	-1
	Estructura del suelo	Se modifica la estructura del suelo en la zona de excavación.	-1
	Calidad del aire	Pueden suponer suspensión de partículas a aire, al mezclar los materiales de construcción y durante su traslado.	-1
	Estado acústico natural	La construcción de las obras implica la generación de ruidos de hasta 100 db crean contaminación auditiva.	-1
	Microclima	Se modifica el suelo y vegetación por obras y actividades se pierde humedad y suelo con lo cual cambian las condiciones micro ambientales.	-1
	Bienestar social y empleo	Durante esta etapa se generan empleos locales, se provee derrama económica por adquisición de insumos.	2
	Agua subterránea	Al aislar las aguas negras se evita la descarga y la contaminación del ambiente.	1
	Drenaje vertical	Se asegura que el drenaje natural de la lluvia captada por el predio esté libre de nutrientes y contaminantes.	-1
	Características fisicoquímicas del suelo	Al rellenar se cambiaron las características del suelo natural, su humedad y su aporte de nutrientes al ecosistema.	-1
	Características geomorfológicas	Durante las obras de excavación y conexión del drenaje se alteran las propiedades naturales de la capa superficial del suelo.	-1
	Estructura del suelo	Las capas del suelo orgánico pierden humedad y nutrientes limitando su disponibilidad.	-1
	Calidad del aire	Durante las obras se generan polvos dispersos que se mezclan en el aire.	-1
Instalación del sistema de drenaje	Visibilidad	Debido a las obras a realizar se obstruye el paisaje y se limita observar el ecosistema costero.	-1
	Estado acústico natural	Existe generación de ruido.	-1
	Microclima	Se modifica el microclima con una considerable pérdida de humedad y materia orgánica.	-1
	Fauna terrestre	Se modifica el nicho ecológico de la microbiota asociada a dicha área.	-1
	Paisaje terrestre	El cambio del paisaje terrestre pierde sus condiciones naturales, aunque dicha área ya se encuentra sometida a impacto ambiental previo debido a que se encuentra a un costado de la vía de comunicación y presentaba vegetación propia de un área perturbada.	-1
	Bienestar social y empleo	Durante esta etapa se generan empleos locales, se provee derrama económica por adquisición de insumos.	2
Instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias	Características fisicoquímicas del suelo	Al excavar el suelo se pierden el mantillo orgánico al mezclarse con las capas interna del suelo.	-1
	Características geomorfológicas	Se pierde la topografía del suelo al existir elementos ajenos al mismo.	-1
	Estructura del suelo	Se modifica la estructura del suelo por excavación y construcción de obras.	-1
	Calidad del aire	Durante las obras se generan polvos dispersos que se mezclan en el aire.	-1
	Estado acústico natural	Se generan ruidos al existir obreros y equipo laborando.	-1
	Bienestar social y empleo	Durante esta etapa se generan empleos locales, se provee derrama económica por adquisición de insumos.	2
	Agua superficial	Una vez retiradas las obras provisionales se restituye la superficie de captación.	1
	Agua subterránea	Se permite la infiltración del agua de lluvia.	1
	Drenaje vertical	Se restituye el proceso de infiltración del agua de lluvia al subsuelo.	1
	Visibilidad	Al retirar las obras provisionales se restituye la visibilidad del predio y su contexto urbano.	1
Limpieza y entrega de la obra con desmantelamiento de la bodega de construcción	Estado acústico natural	Se generan ruidos al existir obreros laborando.	-1
	Microclima	Al retirar las obras el suelo vuelve a estar a disposición del agua y viento.	1
	Flora terrestre	En la superficie se puede dar el desarrollo de vegetación pionera consistente en herbáceas.	1
	Paisaje terrestre	En ausencia de las obras temporales se recupera el concepto urbanístico del subcentro de Mahahual.	1
	Bienestar social y empleo	Durante esta etapa se generan empleos locales, se provee derrama económica por adquisición de insumos.	1

OPERACIÓN

Limpieza y mantenimiento de instalaciones	Características fisicoquímicas del suelo	Durante la limpieza y mantenimiento se pueden llevar a cabo excavaciones lo cual altera las capas del suelo y puede generar residuos de manejo especial.	-1
	Estado acústico natural	Durante el mantenimiento se generan ruidos que pueden perturbar el contexto urbano.	-1
	Calidad del aire	Durante el mantenimiento sobre todo de tuberías se generan gran cantidad de polvo.	-1





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

MANTENIMIENTO

	Bienestar social y empleo	polvos que pueden dispersarse.	1
	Superficial	Durante esta etapa se generan empleos locales.	-1
Actividades de uso del agua, lavandería, uso sanitario y cocina	Subterránea	Durante lavado, cocina y uso sanitario se consumen grandes cantidades de agua que resultan contaminadas con grasas, aceites y químicos empleados.	-1
	Drenaje vertical	Si las actividades de lavado y sanitario no son correctamente tratadas se pueden infiltrar contaminando el manto freático.	-1
	Bienestar social y empleo	Si las actividades de lavado y sanitario no son correctamente tratadas se pueden infiltrar contaminando el manto freático.	-1
	Superficial	Se pueden generar empleos locales para desempeñar estas actividades.	1
	Subterránea	El plan integral de manejo de residuos sólidos permite evitar la formación de lixiviados producto de la basura al separar, reducir y reutilizar los residuos.	1
Manejo de residuos sólidos y líquidos	Estructura del suelo	El plan integral de manejo de residuos sólidos permite evitar la formación de lixiviados producto de la basura al separar, reducir y reutilizar los residuos.	1
	Calidad del aire	Evita la contaminación del suelo por residuos urbanos.	1
	Visibilidad	Se mejora al no existir generación de los malos olores de la basura cuando no es separada.	1
	Paisaje terrestre	Se evita contaminación visual del ecosistema por residuos sólidos.	1
	Bienestar social y empleo	Se mejora el paisaje al evitar residuos sólidos en el área del proyecto.	1
	Escurrimiento superficial	Se mejora la calidad de vida de los huéspedes y de los pobladores locales.	1
	Agua subterránea	Las obras de mantenimiento tienen un efecto beneficioso pues permiten detectar fallas en sistemas sobre todo pluvial, sanitario y de aguas grises.	1
Mantenimiento de las instalaciones hoteleras, eléctricas, sanitarias y jardines	Erosión del suelo	Mantener el sistema de drenaje y drenes de aguas pluviales en perfectas condiciones permite garantizar las descargas inocuas hacia las áreas verdes.	1
	Estructura del suelo	El mantenimiento óptimo de las áreas ajardinada evita la erosión laminar del suelo.	1
	Visibilidad	Se evita la contaminación del suelo por residuos urbanos al darle un mantenimiento general y evitar la degradación de las obras.	1
	Microclima	Al darle mantenimiento a la obras se integra un paisaje ordenado y en armonía con la política ambiental de la UGA.	1
	Flora terrestre	Se beneficia al dar mantenimiento a jardines.	1
	Fauna terrestre	Se identifican durante el mantenimiento posibles plagas, árboles enfermos y también vegetación exótica.	1
	Bienestar social y empleo	Al mantener en condiciones óptimas las áreas se permite el libre tránsito de la fauna.	1
		Generación de empleos locales y compra de insumos.	1

(...)"

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales

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

"(...)

Se presentan a continuación los principales impactos ambientales detectados y las medidas de mitigación, prevención y compensación propuestas para el proyecto (Tabla 28).

Tabla 28.- Impactos ambientales detectados y medidas de mitigación, prevención y/o compensación propuestas

DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO	MEDIDA DE MITIGACIÓN PROPUESTA	PERIODICIDAD DE APLICACIÓN
Desplante de pilotaje para cimientos semi-profundos.	Previo al desplante se realizará la remoción del suelo vegetal que se ubique en el sitio donde se desarrollará el desplante de la obra, se colocará dicho suelo en un área señalizada para posterior reubicación. Asimismo se instalará previo trazo una barrera física antidispersión que consistirá en un cerco perimetral que evite la salida de polvos fugitivos.	Antes de iniciar obra.
Instalación de la bodega provisional y sanitarios portátiles.	La bodega y los sanitarios serán instalados dentro del área asignada para la bodega los materiales serán colocados sobre tarimas de madera sin contacto con el suelo y se verificara regularmente durante su limpieza y que no presenten fugas.	Al inicio de obra y terminación de las obras.
Construcción de las áreas comunes del hotel y acabados.	Se controlara la dispersión de polvos mediante el mojado de polvo y grava que pudiesen desprender partículas, se condicionara la generación de ruido en un horario laboral de 8 am a 5 pm buscando no interferir en la vida nocturna de la población.	Diariamente durante la etapa de construcción y terminación de las obras.
Instalación del sistema de drenaje.	Utilizar malla geotextil o de polietileno así como humedecer el área para evitar la dispersión de los polvos producto de la excavación. Se recomienda usar el mismo material que existía en el sitio para el relleno y apisonamiento de la excavación. Una vez terminado realizar las pruebas de hermeticidad del drenaje para asegurar la ausencia de fugas en el sistema.	Durante la excavación y una vez terminada la instalación.
Instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias.	Durante el desplante de obras e instalación se verificará que no se produzcan polvos fugitivos, se reusaran y reciclaran aquellos excedentes de los materiales y suministros.	Una vez terminadas las obras de construcción.
Limpieza y entrega de la obra con	Se buscará recolectar todos los residuos que hayan quedado y se asignara su manejo de	



A



OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

- desmantelamiento de la bodega construcción. de acuerdo al programa de manejo de residuos sólidos y de manejo especial, al finalizar el desmantelamiento de la bodega se acondicionara el suelo a su naturaleza usando para ello el suelo removido cuando fue instalada.
- limpieza y mantenimiento instalaciones. de Se utilizarán materiales biodegradables y amigables con el medio ambiente, así como el uso racional del agua para evitar su desperdicio. Cada vez que se realicen la limpieza de las construcciones y mantenimiento de las mismas.
- Actividades de uso del agua, lavandería, uso sanitario y cocina. Se instalarán trampas de grasa y las instalaciones se acopiarán a biodigestores que tiene la particularidad de formar lodos que son extraídos de forma anual. Asimismo, se espera que con drenaje hacia la planta de el apoyo del tratamiento mediante la planta de tratamiento de la localidad se cumpla con la tratamiento de las aguas NOM-001 y 002 así como la NOM-ECOL-003. Una vez instalada el
- Manejo de residuos sólidos y líquidos. Etapa de Construcción: Residuos sólidos: Estos se dispondrán en los botes que se encontrarán en el área de trabajo, diariamente se dispondrán en la bodega de materiales. Los orgánicos se entregarán al sistema de recoja municipal, los inorgánicos que no sean reutilizables se entregaran al sistema de recoja municipal, los inorgánicos reutilizables se acopiaran semanalmente y se enviaron a sitios de acopio cercanos. Diariamente durante la etapa de construcción y
- Mantenimiento de las instalaciones hoteleras, eléctricas, sanitarias y jardines. Se llevará a cabo medidas de cuidado del agua, restos de recipientes de solventes, pinturas serán depositados en lugares seguros y aquellos materiales ya dañados como la madera, cartón y metal reciclados mediante composteo y trituración. Cada que se requiera mantenimiento o cambio de las instalaciones.

Otras medidas que son indispensables para el desarrollo del proyecto y que mejoraran en gran medida la calidad del ambiente en el sitio, son:

- Colocación de letreros y señalamientos en el perímetro del predio como en la calle barracuda y huachinango sobre el cuidado por cruce de fauna silvestre para evitar los recurrentes atropellamiento que suceden de iguanas y otros organismos en ese tramo vial.
- Se realizarán las medidas consideradas en el programa integral de manejo de residuos sólidos y de manejo especial para la separación, reducción y reciclaje de los residuos generados en las etapas del proyecto..."

Programas propuestos

PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

PLAN INTEGRAL DE MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS Y DE MANEJO ESPECIAL.

- Que como resultado del análisis y la evaluación de la **MIA-P** del **proyecto** y con base a los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Unidad administrativa concluye que **NO ES FACTIBLE** la autorización del **proyecto**, en virtud de que **NO CUMPLE** con los criterios **CG-01, CG-13, CG-22** y **CG-27** del **DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE ESTABLECE EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 07 de octubre de 2015 en relación con la superficie de áreas permeables; así como con los usos y superficie de aprovechamiento aplicable y definida en el **PDU Mahahual**; **NO CUMPLE** con el Uso de suelo, Densidad, Coeficiente de Ocupación del Suelo, Coeficiente de Utilización del Suelo, Altura/niveles y restricciones de la edificación del **ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 17 de marzo de 2005; **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 19 de marzo de 2008; **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 20 de junio de 2014; y no se tienen los elementos técnicos para garantizar que las acciones propuestas se ajustan a los supuestos de excepción del **ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE ADICIONA LA ESPECIFICACIÓN 4.43 A LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-022-SEMARNAT-**





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

2003 publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004; advirtiendo inconsistencias entre los planos presentados en la Información adicional y las Tablas y planos presentados en la **MIA-P**. Lo anterior, conforme lo citado en los **CONSIDERNADOS 6 y 7 incisos A, B, C, D, E y F** del presente resolutivo.

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, requerían previamente la autorización en materia de impacto ambiental; **fracciones IX y X** del mismo artículo 28; en el **artículo 35, primer párrafo**, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el **segundo párrafo** del mismo **artículo 35** que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35, así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; **último párrafo** del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, y **fracción III inciso a)** del mismo Artículo 35, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá negar la autorización solicitada cuando se contravenga lo establecido en esta Ley, sus Reglamentos, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones aplicables; del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **artículo 2**, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; **artículo 3**, del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este **proyecto**; **artículo 4** en la **fracción I**, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la **fracción III** del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; la **fracción VII** del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5 incisos Q) y R)**; en el **artículo 9**, primer párrafo del mismo Reglamento que dispone la obligación de los particulares para presentar ante la Secretaría una Manifestación de Impacto Ambiental, en la modalidad que corresponda, para que ésta realice la evaluación del proyecto de la obra





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020
LEONORA VICARIO
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

Delegación Federal en el
Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020

01269

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 del **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 **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 EL PROPIO PROGRAMA (CONTINÚA EN LA SEGUNDA SECCIÓN)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012 (**POEM**); **DECRETO MEDIANTE EL CUAL SE ESTABLECE EL PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO LOCAL DEL MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 07 de octubre de 2015 (**POEL**); **ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHÓN P. BLANCO** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 17 de marzo de 2005; **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHON P. BLANCO** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 19 de marzo de 2008; **DECRETO POR EL CUAL SE MODIFICA EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE MAHAHUAL, MUNICIPIO DE OTHON P. BLANCO** publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo el 20 de junio de 2014 (**PDU Mahahual**); la Norma Oficial Mexicana **NOM-059-SEMARNAT-2010, PROTECCIÓN AMBIENTAL-ESPECIES NATIVAS DE MÉXICO DE FLORA Y FAUNA SILVESTRES-CATEGORÍAS DE RIESGO Y ESPECIFICACIONES PARA SU INCLUSIÓN, EXCLUSIÓN O CAMBIO-LISTA DE ESPECIES EN RIESGO**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 2010; **MODIFICACIÓN DEL ANEXO NORMATIVO III, LISTA DE ESPECIES EN RIESGO DE LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-059-SEMARNAT-2010, PROTECCIÓN AMBIENTAL-ESPECIES NATIVAS DE MÉXICO DE FLORA Y FAUNA SILVESTRES-CATEGORÍAS DE RIESGO Y ESPECIFICACIONES PARA SU INCLUSIÓN, EXCLUSIÓN O CAMBIO-LISTA DE ESPECIES EN RIESGO, PUBLICADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2010**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019; **FE DE ERRATAS A LA MODIFICACIÓN DEL ANEXO NORMATIVO III, LISTA DE ESPECIES EN RIESGO DE LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-059-SEMARNAT-2010, PROTECCIÓN AMBIENTAL-ESPECIES NATIVAS DE MÉXICO DE FLORA Y FAUNA SILVESTRES-CATEGORÍAS DE RIESGO Y ESPECIFICACIONES PARA SU INCLUSIÓN, EXCLUSIÓN O CAMBIO-LISTA DE ESPECIES EN RIESGO, PUBLICADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2010**, **PUBLICADA EL 14 DE NOVIEMBRE DE 2019**, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 04 de





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES



2020

LEONA VICARIO
GOBERNADORA MAJESTAD DE LA PATRIA

Delegación Federal en el
Estado de Quintana Roo
Unidad de Gestión Ambiental

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020 01269

marzo de 2020; la **NOM-022-SEMARNAT-2003 QUE ESTABLECE LAS ESPECIFICACIONES PARA LA PRESERVACIÓN, CONSERVACIÓN, APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE Y RESTAURACIÓN DE LOS HUMEDALES COSTEROS EN ZONA DE MANGLAR** publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de abril de 2003; **ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE ADICIONA LA ESPECIFICACIÓN 4.43 A LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-022-SEMARNAT-2003** publicado en Periódico Oficial de la Federación el 07 mayo de 2004 y **DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA UN ARTÍCULO 60 TER; Y SE ADICIONA UN SEGUNDO PÁRRAFO AL ARTÍCULO 99; TODOS ELLOS DE LA LEY GENERAL DE VIDA SILVESTRE**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007; 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 fracción IX inciso c** que establece entre otras, las atribuciones de las Delegaciones Federales para otorgar permisos, licencias, autorizaciones y sus respectivas modificaciones, suspensiones, cancelaciones, revocaciones o extinciones, de conformidad con lo previsto en las disposiciones jurídicas aplicables, siguiendo los lineamientos internos de carácter técnico y administrativo, sistemas y procedimientos establecidos por las unidades administrativas centrales de la Secretaría; **artículo 84**, que señala que por ausencias temporales o definitivas del titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT**, serán suplidas por los servidores públicos de la jerarquía inmediata inferior que designen los correspondientes titulares de la unidad; como es el caso de la ausencia del Titular de la Delegación Federal de la **SEMARNAT** en el estado de Quintana Roo, conforme oficio **delegatorio número 01250** de fecha **28 de noviembre de 2018**; y el artículo 16, fracción X, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, esta Delegación Federal de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Quintana Roo,

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 inciso a) de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente** y 45, fracción III de su **Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental**, **NEGAR LA AUTORIZACIÓN** del proyecto denominado **"CONDO-HOTEL"**, con pretendida ubicación en calle Huachinango, sin número, manzana 17, lote 02, localidad de Mahahual, Municipio de Othón P. Blanco, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. TIZIANO TORRINI** por conducto de su representante legal el **C. Manuel Santiago Baeza del Valle**, por los motivos que se señalan en los considerandos del presente resolutivo.

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





OFICIO NÚM.: 04/SGA/0548/2020¹ 01269

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

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

SEXTO. - Notificar al **C. TIZIANO TORRINI** por conducto de su representante legal el **C. Manuel Santiago Baeza del Valle**, por alguno de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás relativos y aplicables de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** o a la **C.C. Damaris Sineyda Vega Heredia** y **Alicia del Socorro Coronado Ávila**, quienes fueron autorizados para oír y recibir notificaciones conforme al artículo 19 de la misma Ley.

ATENTAMENTE

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

[Handwritten signature]
BIOL. ARACELI GÓMEZ HERREJÓN
*Oficio 01250 de fecha 28 de noviembre de 2020



SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE
RECURSOS NATURALES
DETERMINADO
24 AGO. 2020
DELEGACIÓN FEDERAL EN EL
ESTADO DE QUINTANA ROO

- C.c.e.p.- C.P. CARLOS JOAQUIN GONZÁLEZ - Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo. - despachodelejecutivo@qroo.gob.mx
Colonia Centro, C.P. 77000, Chetumal, Quintana Roo.
C. OTONIEL SEGOVIA MARTÍNEZ - Presidente Municipal de Chetumal, P. Blanco. - presidencia@opb.gob.mx - Palacio municipal.
ING. SERGIO SÁNCHEZ MARTÍNEZ - Titular de la Unidad de Gestión Ambiental para la Protección Ambiente.- Sergio.sanchezm@semarnat.gob.mx
LIC. CRISTINA MARTÍN ARRIETA - Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones. - ucd.tramite@semarnat.gob.mx
DR. ARTURO FLORES MARTÍNEZ - Encargado del despacho, Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGP AIRS).-
LIC. RAÚL ALBORNOZ QUINTAL - Encargado del despacho, Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo. raul.albornoz@profepa.gob.mx

NUMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0066/01/19
NUMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2019TD002
ARCHIVO

¹ En los términos del artículo 17 Bis en relación con los artículos Octavo y Décimo Tercero Transitorios del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de noviembre de 2018.

AGH/JR/E/MCHV

