

MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

- I. **Unidad administrativa que clasifica:** Delegación Federal en el estado de Quintana Roo.
- II. **Identificación del documento:** Se elabora la versión pública de la Resolución de la Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Particular, Bitácora número **23/MP-0038/11/19**.
- III. **Las partes o secciones clasificadas:** La parte concerniente a el domicilio particular, el correo electrónico y el número de teléfono celular, en página 1.
- IV. **Fundamento legal y razones:** La clasificación de la información confidencial se realiza con fundamento en el artículo 116 primer párrafo de la LGTAIP y 113, fracción I de la LFTAIP. Artículos séptimo fracción III y Trigésimo octavo de los Lineamientos Generales en Materia de Clasificación y Desclasificación de la Información, así como para la elaboración de Versiones Públicas. Por tratarse de datos personales concernientes a una persona física identificada e identificable.
- V. **Fecha, número e hipervínculo al acta de la sesión de Comité donde se aprobó la versión pública.**

ACTA-04-2021-SIPOT-IT-ART69, en la sesión celebrada el 16 de abril de 2021.

http://dsiappsdev.semarnat.gob.mx/inai/XXXIX/2021/SIPOT/ACTA_04_2021_SIPOT_IT_ART.69.pdf

VI. **Firma de titular:**


Lic. María Guadalupe Estrada Ramírez.

"Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 39, en concordancia armónica e interpretativa Con los artículos 19 y 40, todos del Reglamento Interior de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; y de conformidad con los artículos 5, fracción XIV y 84 de ese mismo ordenamiento reglamentario, en suplencia por ausencia definitiva del Titular de la Oficina de Representación de la SEMARNAT en el estado de Quintana Roo, previa designación, firma la C. María Guadalupe Estrada Ramírez, Jefa de la Unidad Jurídica". *

*Oficio 00291 de fecha 12 de abril de 2021.

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.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

CANCÚN, QUINTANA ROO

19 ENE 2021

C. JUAN ALBERTO MUNDESPACHER ZIEHL
REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA
IMPULSORA PUERTO MORELOS, S.A. DE C.V.

TEL: [REDACTED]

CORREO: [REDACTED]

En acatamiento a lo 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 ellos quienes pretendan llevar a cabo alguna de las obras y actividades que dicho lineamiento en 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 Delegación Federales para evaluar y resolver las Manifestaciones de Impacto Ambiental de las obras y actividades privadas de competencia de la federación y expedir, causar 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, al **C. JUAN ALBERTO MUNDESPACHER ZIEHL** en su carácter de representante legal de la empresa **IMPULSORA PUERTO MORELOS, SA. DE C.V.**, sometió a evaluación de la **SEMARNAT**, a través de esta Unidad Administrativa en el Estado de Quintana Roo, la Manifestación de Impacto Ambiental modalidad Particular (**MIA-P**), del proyecto denominado "**HOTEL DESIRE RIVIERA MAYA PEARL RESORT**", con ubicación en Supermanzana 32, manzana 01, lote 1-11, Punta Petempich, Puerto Morelos, en el Municipio de Puerto Morelos, 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, la **SEMARNAT** a través de la Unidad Administrativa de Quintana Roo, emitirá debidamente fundada y motivada, la resolución correspondiente.

Así mismo y toda vez, que este procedimiento se ajusta a lo que dispone el artículo 3, de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, en lo relativo a que es expedido por el órgano administrativo competente, siendo esta 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 Puerto Morelos lo anterior en términos de lo dispuesto por los artículos 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 43 fracción I, 44 y 45 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** en los





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

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 46. Los Estados de la Federación conservan la extensión y límites que hasta hoy han tenido, siempre que no haya dificultad en cuanto a éstos.

Adminiculándose los citados preceptos Constitucionales con lo dispuesto por los artículos 17, 26, 32 bis fracción VIII y XXXIX, de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**; el artículo 39 del **Reglamento Interior de la SEMARNAT**, que señala que al frente de cada Delegación Federal estará un Delegado que será nombrado por el Secretario; el artículo 19 del mismo Reglamento, el cual en su fracción XXIII, establece que los Delegados Federales podrán suscribir los documentos relativos al ejercicio de sus atribuciones y aquellos que les sean señalados por delegación. En el mismo sentido, el artículo 40, fracción IX, inciso c), del Reglamento en comento que establece entre otras, las atribuciones de las 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**; 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**; y el artículo 16 fracción X, 43 y 60 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.

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 "**HOTEL DESIRE RIVIERA MAYA PEARL RESORT**" (en lo sucesivo del **proyecto**) con ubicación en Supermanzana 32, manzana 01, lote 1-11, Punta Petempich, Puerto Morelos, en el Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo, promovido por el **C. JUAN ALBERTO MUNDESPACHER ZIEHL** en su carácter de representante legal de la empresa **IMPULSORA PUERTO MORELOS, SA. DE C.V.**, (en lo sucesivo el **promovente**), y

RESULTANDO:

- I. Que el 08 de noviembre de 2019, se recibió en el Espacio de Contacto Ciudadano (**ECC**) de esta Unidad Administrativa, en la misma fecha, a través del cual presentó la **MIA-P** del **proyecto** para su correspondiente análisis y dictaminación en materia de evaluación del impacto ambiental, asignándole la clave **23QR2019TD118**.
- II. Que el 07 de noviembre de 2019, en cumplimiento a lo establecido en el artículo 34, fracción I, de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, que dispone que la **SEMARNAT** publicará la solicitud de autorización en Materia de Impacto Ambiental, en su Gaceta Ecológica y, en acatamiento a lo que establece el artículo 37 del Reglamento de la **LCEEPA**, en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la **SEMARNAT** publicó a través de la separata número **DGIRA/055/19**, de su Gaceta Ecológica y en la página electrónica de su portal www.semarnat.gob.mx, el listado del ingreso de los proyectos sometidos al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en el periodo del **06 al 13 de noviembre de 2019** dentro de los cuales se incluyó la solicitud que presentó, para que esta Delegación Federal, en uso de las atribuciones que le confiere en artículo 40 fracción IX, inciso C) del Reglamento Interior.
- III. Que 13 de noviembre de 2019, ingreso a esta Unidad Administra el escrito de misma fecha, mediante el

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

Página 2 de 62





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021

00342

cual la **promovente**, remitió el extracto del **proyecto** publicado en el periódico *NOVEDADES Chetumal* de fecha 13 de noviembre de 2019.

- IV. Que el 26 de noviembre de 2019, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/2535/19** 05257, a través del cual y con fundamento en el artículo 17-A de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA)**, previno a la **promovente** para que presentar la información faltante derivada del análisis de la **MIA-P** del **proyecto** para integrar el expediente, suspendiendo el Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental en tanto no se desahogara la prevención. El oficio fue notificado el día 20 de diciembre de 2019.
- V. Que el 27 de noviembre de 2019, ingresó a esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 19 del mismo mes y año, mediante el cual el ciudadano de la comunidad afectada, solicitó poner a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto**, conforme a los artículos 34, fracción II de la **LGEEPA** y 41, fracción II de su **REIA**.
- VI. Que el 10 de enero de 2020, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 08 del mismo mes y año, a través del cual la **promovente** presentó información en respuesta al oficio **04/SGA/2535/19** 05257 de fecha 26 de noviembre de 2019.
- VII. Que el 10 de enero de 2020, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de fecha 08 del mismo mes y año, a través del cual la **promovente** solicita la devolución del pago del pago errónea.
- VIII. Que el 10 de enero de 2020, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 34, primer párrafo de la **LGEEPA**, esta Delegación Federal integró el expediente del **proyecto**, mismo que puso a disposición al público en las oficinas ubicadas en Av. Insurgentes Núm. 445, Colonia Magisterial, C.P. 77039, Chetumal, Municipio de Othón P. Blanco y en Blvd. Kukulcán Km. 4.8, Zona Hotelera, Cancún, ambos en el Estado de Quintana Roo.
- IX. Que el 17 de enero de 2020, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/0044/2020** a través del cual, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó al **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del Estado de Quintana Roo (SEMA)**, 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 **LGEEPA**.
- X. Que el 17 de enero de 2020, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/0045/2020**; a través del cual, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó al **Gobierno Municipal de Solidaridad**, 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 **LGEEPA**.
- XI. Que el 17 de enero de 2020, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/0046/2020**, a través del cual, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Dirección General Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial**, emitiera opinión técnica sobre dicho proyecto, particularmente referida a la congruencia y viabilidad del mismo con el **Decreto mediante el cual se Modifica el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo** publicado en el Periódico oficial del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014 y 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 el propio Programa (Continúa en la Segunda Sección)** publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012, 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 **LGEEPA**.
- XII. Que el 17 de enero de 2020, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/0047/2020**, con fundamento en el artículo 24 del **REIA**, solicitó a la **Procuraduría Federal de Protección al**





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

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

- XIII. Que el 17 de enero de 2020, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0048/2020**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Dirección General de Vida Silvestre de la SEMARNAT**, emitiera opinión técnica sobre dicho proyecto, ya que el sitio de ubicación del mismo, presenta vegetación de humedal y especies clasificadas en alguna categoría de riesgo en 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, 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 **LGEEPA**.
- XIV. Que el 17 de enero de 2020, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0049/2020**, a través del cual y con fundamento en lo establecido por el Artículo 24 del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental, solicitó a la **Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP)**, emitiera opinión técnica sobre dicho proyecto, particularmente referente a la congruencia y viabilidad con los lineamientos que regulan el **Decreto por el que se declara área natural protegida, con el carácter de Parque Nacional, la región denominada Arrecifes de Puerto Morelos, en el Estado de Quintana Roo, con una superficie total de 9,066-63-11 hectáreas**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 02 de febrero de 1998; **AVISO por el que se informa al público en general que la Secretaría de Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca ha concluido la elaboración del Programa de Manejo del Área Natural Protegida con el carácter de Parque Nacional Arrecife de Puerto Morelos, ubicado en la Costa Caribe del Municipio de Benito Juárez, frente al poblado de Puerto Morelos en el Estado de Quintana Roo, establecido por Decreto Presidencial publicado el 2 de febrero de 1998**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 18 de septiembre de 2000, **Acuerdo que tiene por objeto dotar con una categoría acorde con la legislación vigente a las superficies que fueron objeto de diversas declaratorias de áreas naturales protegidas emitidas por el Ejecutivo Federal**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de junio de 2000, otorgándole un plazo de 15 días de conformidad con lo establecido en el artículo 55 de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo**, de aplicación supletoria a la **LGEEPA**.
- XV. Que el 17 de enero de 2020, esta Unidad Administrativa, emito el oficio número **04/SGA/0153/2020**, a través del cual con fundamento en el artículo 17-A de la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo (LFPA)**, previno al ciudadano de la comunidad afectado que deberá presentar la documentación que acredite ser parte de la comunidad del Municipio de Puerto Morelos, siendo que anexo a la solicitud documental correspondiente a otra persona.
- XVI. Que el 23 de enero de 2020, esta Unidad Administrativa el oficio **04/SGA/0054/2020**, a través del cual se realiza la devolución de los documentos originales al **promovente**, así mismo se hace entrega del oficio **04/SGA/0057/2020** de fecha 23 de enero de 2020, que ampara la transacción descrita, para que realice el trámite ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT).
- XVII. Que el 03 de marzo de 2020, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de misma fecha, a través del cual el ciudadano de la comunidad afectada presentó información en respuesta al oficio **04/SGA/0153/2020 00593** de fecha 17 de enero de 2020.
- XVIII. Que el 06 de marzo de 2020, esta Unidad Administrativa emitió el oficio número **04/SGA/0358/2020**; a través del cual solicitó al **promovente**, con base en lo establecido en los artículos 35-BIS de la **LGEEPA** y 22 de su **REIA**, **información adicional de la MIA-P del proyecto**, suspendiéndose el Procedimiento de Evaluación del Impacto Ambiental, de acuerdo con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 35-BIS de la **LGEEPA**.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021

00342

- XIX. Que el 28 de octubre de 2020, se recibió en esta Unidad Administrativa el escrito de misma fecha, a través del cual la **promovente** ingresó la información adicional solicitada mediante oficio **04/SGA/0358/2020** de fecha 06 de marzo de 2020.
- XX. Que el 18 de noviembre de 2020, esta Unidad Administrativa emitió el **Acta circunstanciada** número **AC/018/2020** mediante la cual se puso a disposición del público la **MIA-P** del **proyecto**, para su consulta, con fundamento en el artículo 34 fracción II de la **LGEEPA**.
- XXI. Que el 05 de noviembre de 2019, esta Unidad Administrativa, emitió el oficio número **04/SGA/1328/2020** 05002, se **AMPLIACIÓN EL PLAZO** de Evaluación de la Manifestación del proyecto "**HOTEL DESIRE RIVERA MAYA PEARL RESORT**", conforme al artículo 46, fracción II del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Impacto Ambiental (**REIA**).
- XXII. Que el 05 de noviembre de 2020, esta Unidad Administrativa, emito el oficio número **04/SGA/1329/2020**, mediante el cual notificó al **ciudadano de la comunidad afectada**, la determinación de dar inicio al proceso de consulta pública de la **MIA-P** del proyecto, de conformidad con lo establecido en el artículo 34 del **LGEEPA**.
- XXIII. Que el 18 de noviembre de 2020, se recibió en esta Unidad Administrativa el oficio **SEMA/SPAPT/0185/2020** de fecha 03 del mismo mes y año, a través del cual la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente del estado de Quintana Roo (SEMA)**, emitió comentario en relación al **proyecto**.
- XXIV. Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se recibió comentarios u observaciones por parte la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo (PROFEPA)**.
- XXV. Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se recibió comentarios u observaciones por parte la **Comisión Nacional de Áreas Natural Protegidas (CONANP)**.
- XXVI. Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se ha recibido comentarios u observaciones por parte de la **Dirección General Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial (DGPARS)**.
- XXVII. Que a la fecha de la emisión del presente oficio resolutivo, no se recibió comentarios u observaciones por parte la **Dirección General de Vida Silvestre de la SEMARNAT (DCVS)**.

CONSIDERANDO:

1. GENERALES.

- I. Que esta Unidad Administrativa es competente para revisar, evaluar y resolver la **MIA- P** del **proyecto**, de conformidad con lo dispuesto en los 4, 5, fracciones IX, 28, primero párrafo y fracciones I, IX, X y XI 35 párrafo primero, segundo y último, así como su fracción II de la **LGEEPA**; 2, 3 fracciones III, IX, XII, XIV y XVII, 4 fracciones II, III y VII, 5 incisos A fracción III, Q), R) y S); 12, 37, 38, 44 y 45, primer párrafo y fracción II del Reglamento de la **LGEEPA** en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental; 14, 26 y 32-bis, fracciones I, II 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; por 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, el





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SCA/0021/2021 00342

Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, publicado en el periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014; **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023**, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de mayo de 2009; la **NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 en el Diario Oficial de la Federación, **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 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y **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, publicado 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; 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; el **DECRETO por el que se adiciona el artículo 60 TER 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 la **promovente** bajo la consideración de que el mismo, debe sujetarse a las disposiciones previstas en los preceptos transcritos, para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 4, párrafo cuarto, 25, párrafo sexto, y 27, párrafo tercero de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, que se refieren al derecho que tiene toda persona a un ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar; bajo los criterios de equidad social y productividad para que las empresas del sector privado usen en beneficio general los recursos productivos, cuidando su conservación y el ambiente; y que se cumplan las disposiciones que se han emitido para regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de cuidar su conservación, el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida, en todo lo que se refiere a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad. Lo anterior, se fundamenta en lo dispuesto en los artículos, 4, 5, fracción II, 28 primer párrafo fracciones VII y IX y 35 de la **LGEEPA**.

2. CONSULTA PÚBLICA

- II. Que como fue señalado en el **Resultando III** del presente oficio resolutivo, el **promovente** publicó un extracto del proyecto en el periódico *Novedades Quintana Roo* de fecha 13 de noviembre de 2019.
- III. Que la MIA-P del **proyecto** fue puesta a disposición del público el 04 de noviembre de 2020 mediante el acta circunstanciada **AC/018/2020**, conforme a lo señalado en el Resultando XVII
- IV. De acuerdo a lo establecido en el artículo 34, fracción IV del **LGEEPA** "*Cualquier interesado dentro del plazo de veinte días contados a partir de que la Secretaría ponga a disposición del público la manifestación de impacto ambiental en los términos de la fracción I, podrá proponer el establecimiento de medidas de prevención y mitigación adicionales, así como las observaciones que considere pertinentes, y, en virtud de lo anterior y siendo que la MIA-P del proyecto fue puesta a disposición del público el día 17 de mayo de 2019, los veinte días señalados en el artículo antes iniciaron el 05 de noviembre de 2020 y fenecieron el 04 de diciembre de 2020.*





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

V. Que a la fecha emisión del presente oficio resolutivo no se presentaron observaciones en relación al proyecto.

3. CARACTERISTICAS DEL PROYECTO.

VI. Que la fracción II del artículo 12 del REIA, impone la obligación a la **promovente** de incluir en la MIA-P que someta a evaluación, una descripción del **proyecto**, por lo que una vez analizada la información presentada tanto en la MIA-P.

- El proyecto consiste en la operación y mantenimiento del Hotel Desire Rivera Maya Peral Resort, el cual cuenta con 7 módulos de dos niveles albergando un total de 88 habitaciones, lobby, recepción, sala de espera, sanitarios público hombre y mujeres, gimnasio, spa, oficinas administrativas y ejecutivas, dos restaurantes, cinco bares y comedor de empleados. En área recreativa se cuenta con alberca, área de asoleadero, andadores, jardines, regaderas de playa; así como área de servicios: mantenimiento, almacén, cocina, estacionamiento y taller, con cual ocupa una superficie de desplante de 12,130.46 m², en un predio con una superficie total de 23,954.13 m²

Cuadro de Distribución de superficies, página 11 del capítulo II de la MIA-P

Distribución de superficies	Superficie m ²
Estacionamiento	595.33
Acceso a motor Lobby, restaurante, cocina y oficina	3,402.92
Lago artificial del lobby	461.23
Jacuzzi	1,332.78
Restaurante de la playa	360.87
Edificio estrella de mar	579.59
Edificio del Delfín	492.42
Edición Caracol	338.03
Edificio Hipocampo	337.97
Edificio Pez	327.36
Edificio concha	350.28
Edificio cangrejo	350.28
Regadera	19.23
Servicio acuáticos	272.31
Cancha de tenis	668.72
SPA	1,026.44
Toallero	13.00
Palapa rustica que sirve como bar con baños	28.00
Área de servicio (mantenimiento)	803.42
Total	12,130.46

Tabla 1.- señala la composición de cada una de las unidades de alojamiento

Edificio	Desglose por nivel de los componentes	No de habitación	Superficie de ocupación m ²
Edificio cangrejo	Planta baja:	201	128
	Con 3 habitaciones: cada una de ellas con una sala de estar, una terraza, dos baños, un patio de descanso que comunica a las escaleras y una bodega de servicio para ama de llaves.	202	95.66
		203	99.27
	Primer nivel	211	128.30
	Cuenta con 3 habitaciones: cada una de ellas con una sala de estar, una terraza, dos baños, un patio de descanso que comunica a las escaleras y una bodega de servicio para ama de llaves	212	95.66
		213	99.27
		212	128.30
	Segundo Nivel:	222	95.66
	Cuenta con 3 habitaciones: cada una de ellas con una sala de estar, una terraza, dos baños, un patio de descanso que comunica a las escaleras y una bodega de servicio para arma de llaves	223	99.27
		223	99.27
	Tercer Nivel. Pent-house	231	160
	Consta de una recámara, un baño con vestidor, medio baño, un		





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

	comedor, una estancia y una terraza con jacuzzi		
Edificio Concha	Planta baja: Con 3 habitaciones: cada una de ellas con una sala de estar, una terraza, dos baños, un patio de descanso que comunica a las escaleras y una bodega de servicio para ama de llaves.	301	128.30
		302	95.66
		303	99.27
	Primer nivel Cuenta con 3 habitaciones: cada una de ellas con una sala de estar, una terraza, dos baños, un patio de descanso que comunica a las escaleras y una bodega de servicio para ama de llaves	311	128.30
		312	96.66
		313	99.27
	Segundo Nivel: Cuenta con 3 habitaciones: cada una de ellas con una sala de estar, una terraza, dos baños, un patio de descanso que comunica a las escaleras y una bodega de servicio para ama de llaves	321	128.30
		322	95.66
		323	99.27
	Tercer Nivel. Pent-house Consta de una recamara, un baño con vestidor, medio baño, un comedor, una estancia y una terraza con jacuzzi.	331	160
Edificio	Desglose por nivel de los componentes	No de habitación	Superficie de ocupación m²
Edificio Pez	Planta baja: Con 3 habitaciones: cada una de ellas con una sala de estar, una terraza, dos baños, un patio de descanso que comunica a las escaleras y una bodega de servicio para ama de llaves.	401	128.30
		402	99.14
		403	95.66
	Primer nivel Cuenta con 3 habitaciones: cada una de ellas con una sala de estar, una terraza, dos baños, un patio de descanso que comunica a las escaleras y una bodega de servicio para ama de llaves.	411	128.30
		412	99.14
		413	95.66
	Segundo Nivel: Cuenta con 3 habitaciones: cada una de ellas con una sala de estar, una terraza, dos baños, un patio de descanso que comunica a las escaleras y una bodega de servicio para ama de llaves.	421	128.30
		422	99.14
		423	95.66
	Tercer Nivel. Pent-house Consta de una recamara, un baño con vestidor, medio baño, un comedor, una estancia y una terraza con jacuzzi.	431	160
Edificio Hipocampo	Planta baja: Cuenta con 4 habitaciones: las 501 y 502 tiene dos baños, sala de estar, terraza, patio de descanso y una recamar; la habitaciones 503 y 504 tiene una recamara un baño una terraza y jacuzzi.	501	96.57
		502	96.75
		503	50.84
		504	46.88
	Primer nivel Cuenta con 4 habitaciones: las 511 y 512 tiene dos baños, sala de estar, terraza, patio de descanso y una recamar; la habitaciones 513 y 514 tiene una recamara un baño una terraza y jacuzzi.	511	96.75
		512	96.75
		513	50.84
		514	46.88
	Segundo Nivel: Cuenta con 4 habitaciones: las 511 y 512 tiene dos baños, sala de estar, terraza, patio de descanso y una recamar; la habitaciones 513 y 514 tiene una recamara un baño una terraza y jacuzzi.	521	96.75
		522	96.75
Edificio Caracol		523	50.84
		524	46.88
	Tercer Nivel. Pent-house Consta de una recamara, un baño con vestidor, medio baño, un comedor, una estancia y una terraza con jacuzzi.	531	160
	Planta baja: Cuenta con 6 habitaciones cada una con un baño, una recamara, terraza o patio de descanso.	601	53.23
		602	53.23
		603	41.19
		604	41.19
		605	50.79
		606	54.68
	Primer nivel Cuenta con 6 habitaciones cada una con un baño, una recamara, terraza o patio de descanso.	611	53.23
		612	53.23
		613	41.19
		614	41.19





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

	Segundo nivel Cuenta con 6 habitaciones cada una con un baño, una recamara, terraza o patio de descanso.	615	50.79
		616	54.68
		621	53.23
		622	53.23
		623	41.19
		624	41.19
		625	50.79
		626	54.68
	Tercer Nivel. Pent-house Consta de una recamara, un baño con vestidor, medio baño, un comedor, una estancia y una terraza con jacuzzi.	631	160
Edificio Delfín	Planta baja: Cuenta con 4 habitaciones cada una con baño, patio de descanso y 2 con sala de estar y terraza.	701	96.96
		702	96.95
		703	54.54
		704	50.59
	Primer nivel Cuenta con 4 habitaciones de cada una con baño, patio de descanso y 2 con sala de estar y terraza.	711	96.96
		712	96.95
		713	54.54
		714	50.59
	Segundo nivel Cuenta con 4 habitaciones cada una con baño, patio de descanso y 2 con sala de estar y terraza.	721	96.96
		722	96.95
		723	54.54
		724	50.59
	Tercer Nivel. Pent-house Consta de una recamara, un baño con vestidor, medio baño, un comedor, una estancia y una terraza con jacuzzi.	731	160
Edificio Estrella de Mar	Planta baja: Cuenta con 4 habitaciones, 2 de ellas con dos baños, patio de descanso, sala de estar, 1 recamara y terraza; las otras dos cada una tiene un baño, patio de descanso y una recama.	801	87.95
		802	88.76
		803	79.43
		804	65.67
	Primer nivel Cuenta con 4 habitaciones, 2 de ellas con dos baños, patio de descanso, sala de estar, 1 recamara y terraza; las otras dos cada una tiene un baño, patio de descanso y una recama.	811	85.26
		812	85.05
		813	74.94
		814	40.05
	Segundo nivel Cuenta con 4 habitaciones, 2 de ellas con dos baños, patio de descanso, sala de estar, 1 recamara y terraza; las otras dos cada una tiene un baño, patio de descanso y una recama.	821	85.26
		822	85.05
		823	74.94
		824	40.05
	Tercer Nivel. Pent-house Consta de una recamara, un baño con vestidor, medio baño, un comedor, una estancia y una terraza con jacuzzi.	831	160

- Esta Unidad Administrativa le solicito información adicional a la promovente a través del oficio 04/SGA/0385/2020 de fecha 06 de marzo de 2020 para que *presentar las coordenadas de la Zona Federal Marítimo Terrestre así como las obras o instalaciones que se prevé establecer en la Zona Federal Marítimo Terrestre, por lo cual la promovente deberá presentar lo siguiente: Superficie de ocupación de la Zona Federal Marítimo Terrestre, Descripción de las obras y actividades que se pretende llevar acabo en la Zona Federal Marítimo Terrestre y superficie de ocupación, Presentar el cuadro de coordenadas correspondientes a la Zona Federal Marítimo Terrestre (proyectadas en UTM, referidas a la Zona 16Q y al Datum WGS84); y Superficie de aprovechamiento del arranque de madera en Zona Federal Marítimo Terrestre y del muelle en el cuerpo de agua.*

A lo que la **promovente** señalo:

Cabe señalar que el promovente no emitió presentar las coordenadas de la Zona Federal Marítimo Terrestre por lo siguiente:

- a) El promovente no tiene previsto realizar obras en la ZFMT





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SCA/0021/2021 00342

- b) Las estructuras que se ubican en la Zona Federal Marítimo Terrestre están contenidas en el Título de Concesión No. DGZF-513/40179, mismas que se encuentran descritas en la solicitud de prórroga del mismo Título de Concesión con expediente MR 513/40179.
- c) Dado que la evaluación de la Manifestación de Impacto ambiental deriva de la orden de inspección de PROFEPA con fecha 29 de julio del 2019 No. PFPA/29.3/2C.27.5/0080-19, (que se adjuntó en el anexo II de la MIA) en donde se establece que la visita de inspección tendrá como objetivo verificar que la persona moral denominada impulsora Puerto Morelos, S.A. de C.V., a través de su representante legal o Apoderado legal y actividades que se desarrollan en el proyecto denominado "Hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort, Puerto Morelos" ubicado en Costa Norte mza 26 Hotel Ceiba del Mar lote 01, sm 10, Puerto Morelos, estado de Quintana Roo., cuente con la documentación vigente referente a la autorización en materia de impacto ambiental otorgada por la autoridad federal normativa competente. Dicha visita se realizó el 6 de agosto del 2019 según consta en el acta de inspección No. PFPA/29.3/2C.27.5/008-19 (se adjunta en el Anexo II de la MIA-P), a los 30 días del mes de septiembre de la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente emite el acuerdo de emplazamiento No. 0620/2019 (que se adjuntó en el anexo 13 de la MIA-P), en dicho resolutive se indica en el considerando IV, VI y VII la superficie que fue afectada, la sanción económica, así como la orden a IMPULSORA PUERTO MORELOS, S.A. DE C.V., dar cumplimiento de las medidas correctivas, a lo cual el promovente tiene el interés de continuar con las obras y actividades relacionadas con el proyecto denominado "Hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort", por ende en el numeral tres del considerando VII, se indica que, a fin de obtener la debida autorización en materia de impacto ambiental para la operación, expedida por la Secretaría en materia de impacto ambiental para la operación, expedida por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, en términos de la previsto en los artículos 28 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y el artículo 5 del Reglamento de dicha Ley en materia de Evaluación de Impacto Ambiental, se somete a procedimiento de evaluación de impacto ambiental respecto a la operación de las obras y actividades que se citan en la Resolución No. 0262/2019, atendiendo lo previsto en el artículo 57 del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental. Por lo que en el Resuelve CUARTO se indica que "Se hace del conocimiento a la persona moral denominada IMPULSORA PUERTO MORELOS, S.A. DE C.V., a través de su Representante legal, que deberá dar cumplimiento a las medidas correctivas ordenadas en el considerando VII"

Por lo antes expuesto, la evaluación obedece a las instalaciones del predio comprendido en las coordenadas que se citan en la MIA-P y se incluyen en el siguiente cuadro.

Tabla 2.- Coordenadas del Predio que se somete a evaluación de impacto ambiental

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	CORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	2,307,082.7197	513,372.6675
1	2	S 69.38°37.00"E	68.34	2	2,307,058.9482	513,436.7363
2	3	S 23.00°48.97" E	28.18	3	2,307,033.0112	513,425.7194
3	4	S 23.00°00.71" E	22.40	4	2,307,012.3882	513,416.9654
4	5	S 70.03°02.19" E	43.29	5	2,306,997.6185	513,457.6564
5	6	N 17.25°26.02" E	15.54	6	2,306,012.4444	513,462.3094
6	7	S 79.25°49.66" E	53.39	7	2,307,002.6517	513,514.7904
7	8	N 19.24°36.94" E	40.29	8	2,307,040.6563	513,528.1816
8	9	S 70.23°54.23" E	66.02	9	2,307,018.5085	513,590.3743
9	10	S 20.44°26.71" W	31.20	10	2,306,989.3300	513,579.3250
10	11	S 16.56°49.20" W	110.15	11	2,306,883.9610	513,547.2170
11	12	N 65.10°20.16" W	232.79	12	2,306,981.6756	513,335.9312
12	1	N 19.58°46.68" E	107.51	1	2,307,082.7197	513,372.6675
SUPERFICIE= 23,954.13 m ²						

- d) En cuanto a las estructuras e instalaciones que se encuentran en la Zona Federal Marítimo Terrestre, se describen y detallan en el Título de Concesión No. DGZF-513/40179, que se encuentra en proceso de renovación, según consta en documento adjunto en el Anexo 4. Es pertinente aclarar que el proceso de renovación del título de concesión es independiente del proceso que nos ocupa en la MIA-P.
- En la siguiente figura se presenta la PRIMERA condición del Título de Concesión citado, donde se mencionan las estructuras que la Unidad Administrativa de la Delegación de Quintana Roo, mediante el oficio 04/SCA/0385/2020 señaló que el promovente omitió presentar las coordenadas de la ZFMT, la descripción de las obras, actividades y la superficie de aprovechamiento de arranque del muelle. Sirva la presente información del porque el promovente no ocurrió en omisión.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

- Por otro lado se advierte que al interior del predio se realizaron las obras y actividades del proyecto denominado "Hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort Puerto Morelos", por lo que se cuenta con la Resolución administrativa número **0262/2019** emitida por parte de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)** correspondiente al expediente número **PFFA/29.3/2C.27.5/0080-19** de fecha 17 de octubre de 2019, a través de la **Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (PROFEPA)**, en el cual señala lo siguiente:

En razón de lo anterior, la persona moral denominada **IMPULSORA PUERTO MORELOS, S.A. DE C.V.** no exhibió las pruebas idóneas y suficientes a través de la cual se desvirtúen los referidos hechos en irregularidades circunstanciados en el acta de inspección número **PFFA/29.3/2C.27.5/0080-19** de fecha seis de agosto del año mil diecinueve, pues no se refieren a la documentación con la que se acredite que cuenta con la autorización o exención en materia de impacto Ambiental emitida por la Autoridad Federal Normativa Competente, para las obras y actividades en una superficie de por la Autoridad Federal Normativa Competente, para las obras y actividades en su superficie de 12,130.46 m² que se desarrollan en el proyecto denominado "Hotel Desiré, Riviera Maya, Pearl Resort, Puerto Morelos", ubicado en costera norte Mza 26, Hotel Ceiba del Mar Lote 01, Sm 10 Puerto Morelos, Benito Juárez, estado de Quintana Roo, que se llevó a cabo dentro de un ecosistema de duna costera con vegetación de matorral costero y vegetación de selva mediana subperennifolia conformado por la siguiente especie: palma chit (*Trhinax radiata*), dicha especies se encuentran listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 sobre protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categoría de riesgo y especificación para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada en el Diario Oficial de la federación el día 30 de Diciembre del 2010, bajo la categoría de Amenazadas, actuándose en contravención de lo establecido en el artículo 28 fracciones IX, X y XI, 46 Fracción III y 50 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; artículo 5 incisos O), Q), R) y S) del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental.

IV.- En virtud de que con la manifestación y documentación que obra en autos la persona moral denominada **IMPULSORA PUERTO MORELOS, S.A. DE C.V.**, no logro desvirtuar los supuestos de infracción se le imputan; esta Autoridad determina que se incurrió en lo siguiente:

I.- Infracción a lo establecido en los artículos 28 fracciones IX, X, y XI, 46 fracción III y 50 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y artículo Incisos O), Q), R) y S) del Reglamento de la Ley General del Equilibrio y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, en virtud de no acreditar ante esta Autoridad, contar con la autorización o exención en materia de impacto Ambiental emitida por la Autoridad Federal Normativa Competente, para las obras y actividades en una superficie de 12,130.46 m² que se desarrollan en el proyecto denominado "Hotel Desire, Riviera Maya, Pearl Resort, Puerto Morelos", ubicado en costera norte Mza 26, Hotel Ceiba del Mar Lote 01, Sm 10 Puerto Morelos, Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, que se llevó a cabo dentro de un ecosistema de duna costera con vegetación de matorral costero y vegetación de selva mediana subperennifolia conformado por la siguiente especie: palma chit (*Trhinax radiata*), dicha especies se encuentran listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, sobre protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada en el Diario Oficial de la federación el día 30 de Diciembre del 2010, bajo la categoría de Amenazadas, mismas obras y actividades que consisten en:

V.- Que toda vez que de las constancias que conforman el presente procedimiento obran elementos de convicción suficientes para atribuir a la persona moral denominada **IMPULSORA PUERTO MORELOS, S.A. DE C.V.**, violaciones a la normatividad ambiental que se verifico, por lo que se actualiza la hipótesis prevista en el numeral 171 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, que establece la posibilidad para esta autoridad ambiental de imponer sanción contemplada en dicho precepto, por lo que para la debida individualización se tomará en consideración los criterios previstos en el artículo 173 de la citada Ley General, lo que se efectúa en los siguientes términos.

A).- **EN CUANTO A LA GRAVEDAD DE LA INFRACCIÓN Y DAÑOS QUE SE HUBIERAN PRODUCIDO O PUDIERAN PRODUCIRSE:** En el caso deriva de la circunstancia consistente de no contar con la autorización o exención en materia de Impacto Ambiental emitida por la Autoridad federal Normativa Competente, para realizar las obras y actividades en una superficie de 12,130.46 m² que se desarrollan en el proyecto denominado "Hotel Desiré, Riviera Maya, Pearl Resort, Puerto Morelos", ubicado en costera norte Mza 26, Hotel Ceiba del Mar Lote 01, Sm 10 Puerto





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

Morelos, Benito Juárez, Estado de Quintana Roo, que se llevó a cabo dentro de una ecosistema de duna costera con vegetación de matorral costero y vegetación de selva mediana subperennifolia conformado por la siguiente especie: palma chit "(Trhinax radiata), dicha especie se encuentran listadas en la Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010 sobre protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres-Categorías de riesgo y especificación para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo, publicada en el Diario Oficial de la federación el día 30 de Diciembre del 2010, bajo la categoría de Amenazadas, mismas obras y actividades que consisten en **1).- Área de servicios y mantenimiento** la cual ocupa una superficie de 803 m²; **2).- Acceso a Motor Lobby, restaurante, cocina y oficina administrativa;** **3).- Un Jacuzzi de forma irregular con una profundidad de 1.50 m²;** **4).- Alberca principal de forma irregular la cual se localiza en la parte central del conjunto colindante con la playa 1,332.78 m², la cual cuenta con adornos venecianos de color azul. Se divide en dos tipos: Spice pool y por la actividad en cada lado de la alberca;** **5).- Restaurante de playa ubicado en el lado sur de la alberca se encuentra dos restaurantes: El Afrodita (Grill) y el Suki (oriental) construido a base concreto reforzado, block y con algunas adiciones en tabla roca, madera, cancelaria, loseta de cerámica y techo de pasto;** **6).- 7 edificios de concreto denominados con diferentes nombres de los cuales consisten en: 1.- Edificio Pez, 2.- Edificio Tortuga, 3.- Edificio Cangrejo, 4.- Edificio Hipocampos, 5.- Edificio Caracol, 6.- Edificio Delfin, 7.- Edificio Estrella de Mar;** **7).- Un estacionamiento abierto que se ubica frente a las canchas de tenis, que cuenta con espacio destinados al acomodo y permanencia de vehículos;** **8).- Un lago Artificial exterior, ubicado en el motor lobby principal y acceso al hotel, Tiene forma escalonada, así mismo la caída del agua cuenta con una bomba que recircula el agua enviándola a la parte superior y por gravedad retorna;** **9).- 4 regaderas de cemento pulido con un diámetro exterior de venecianos color café de 2 m por 2 m. Con una superficie aproximada de 4 metros cuadrados;** **10).- Toallero cerca de la alberca de cemento pulido con mármol color gris;** **11).- Una palapa rustica dura de la Región que sirve como bar con baño;** **12).- Un SPA;** **13).- Cancha de tenis en la que fueron colocadas celadas solares y actualmente está en desuso para realizar este deporte, lo cual se advirtió durante la visita de inspección de fecha seis de agosto del año dos mil diecinueve, y que se circunstanció en el acta de inspección número PFFA/29.3/2C.27.5/0080-19, y que fueron realizadas sin contar con la autorización correspondiente en materia de impacto ambiental.**

Asimismo al haberse realizado las actividades descritas dentro o sobre el ecosistema antes señalado, sin haber obtenido la autorización o exención en materia de Impacto Ambiental emitida por la Autoridad Federal Normativa Competente sin haber sido sometidas a la evaluación de impacto ambiental que pudieran ocasionar las mismas, se está contribuyendo a la destrucción de dichos ecosistemas, ya que la eliminación de vegetación crea fragmentación de hábitat de los sitios, la pérdida de hábitat es la razón más importante de la extinción de especies en los últimos tiempos, al disminuir el hábitat, se ve afectada su distribución del hábitat restante por una falta de continuidad.

Señalado lo anterior, es importante entender la importancia de los ecosistemas, mismo que se define como la unidad funcional básica de interacción de los organismos vivos entre si y de éstos con el ambiente, en un espacio y tiempo determinados. Por lo que, en el caso que nos ocupa el área afectada se encuentra en un ecosistema de duna costera con vegetación de matorral costero y vegetación de selva mediana subperennifolia, y que importancia de estos radican en que son ecosistemas que son utilizados como zona de refugio, alimentación y reproducción de una gran diversidad de especies, como peces, crustáceos, aves etc., y cuya afectación puede originar un desequilibrio ecológico, deterioro o daño a los recursos naturales

Asimismo, debido a que las obras y actividades en una superficie de 12,130.46 m² que se desarrollan en el proyecto denominado "Hotel Desire, Riviera Maya, Pearl Resorts, Puerto Morelos", ubicado en costera norte Mza 25, Hotel Ceiba del Mar Lote 01, Sm 10 Puerto Morelos, Benito Juárez, estado de Quintana Roo, previamente especificados, trajo consigo la erosión del suelo y con ello, la pérdida de la capa fértil y la modificación de su estructura afectando la existencia y el desarrollo de la vida macro y microbiótica en el sitio, la fragmentación del hábitat, el desplazamiento de la fauna hacia otros sitios y cambios en los patrones hidrológicos. Aunado a lo anterior, se alteraron las funciones del suelo, como la de generador de aporte de nutrientes de captador de elementos químicos presentes en la atmosfera, de captador de agua y su recarga en los mantos freáticos y de amortiguador contra cambios bruscos de temperatura.

Lo anterior es uno de los argumentos que respaldan la necesidad de considerar para las actividades que implican la afectación de un ecosistema de duna costera con vegetación de matorral costero y vegetación de matorral costero y vegetación de selva mediana subperennifolia, debe sujetarse a una autorización, que se considera un instrumento de política ambiental a través del cual la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales establece las condiciones a que debe sujetarse la realización de obras y actividades que por su tipo, característica o magnitud, 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 mismo sus efectos negativos sobre el medio ambiente.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

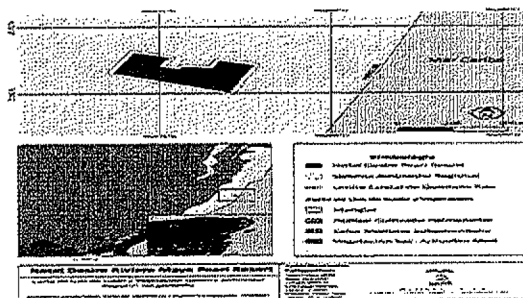
4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

- II. Que de acuerdo con la información contenida en la **MIA-P**, las condiciones del sistema ambiental donde pretende ubicarse el **proyecto** son las siguientes:

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área de influencia se definió por los procesos que se llevan a cabo en las colindancias del predio donde se realizan las actividades de operación del Hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort, para lo cual se adjunta el plano topográfico georreferenciado y con el proyecto.

El proyecto se ubica en el municipio de Puerto Morelos, el área de influencia del proyecto Hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort, es directamente en el mismo predio del hotel, y por lo que el área o amplitud de su influencia se limitan a los efectos o impactos ambientales de las actividades que comprende la operación del mismo hotel. Ya que los impactos sobre el medio natural tanto biótico como abiótico, ya fueron impactado durante la construcción del mismo Hotel que en su momento conto con las autorizaciones correspondientes emitidas por la SEMARNAT (Anexo 6.D.O.O.DGOEIA-004624 y Anexo 7 DFQR/1463/2000).



IV.3 Caracterización y análisis del sistema ambiental

Se analizaron los elementos del medio físico, biótico, social, económico y cultural, así como los diferentes usos del suelo y del agua que hay en el área de estudio. En dicho análisis se considerará la variabilidad estacional de los componentes ambientales, con el propósito de reflejar su comportamiento y sus tendencias. Las descripciones y análisis de los aspectos ambientales se apoyan con cartografía, estadísticas de datos tomados por las instancias en la materia, tal es el caso de algunos elementos del clima como temperatura y precipitación.

La calidad de la información en este capítulo se basa: la validez de la información, su importancia y la selección de los parámetros para la MIA.

IV. 3.1.2 Medio biótico

a) Vegetación

El rasgo fisiográfico más característico del polígono de Puerto Morelos es el humedal que separa a la zona de selva de la zona de playa. Este humedal es parte de una microcuenca, inundada en gran parte de manera permanente con agua dulce o salobre, formada por una laguna arrecifal fósil identificada como Sistema de Humedales del Corredor Aeropuerto-Puerto Morelos. Los aportes de agua del sistema de humedales llegan por tres fuentes distintas. La primera fuente es una corriente de flujo subterráneo que llega directamente desde la subcuenca Central Vallarta, el segundo aporte de agua dulce son las precipitaciones y por último, la tercera fuente la constituye el aporte de agua marina que llega al humedal a través de la barrera arenosa que lo separa del Mar Caribe.

Debido a la variabilidad topográfica, edáfica e hidrológica; de acuerdo con la información cartográfica el Sistema de Humedales del Corredor Aeropuerto – Puerto Morelos está formado por un mosaico de asociaciones vegetales; sin embargo y con excepción de las áreas de selva y ecotonos que bordean al humedal, se puede apreciar una baja fitodiversidad en las restantes comunidades, derivada de la alta dominancia de alguna especie en cada unidad de hábitat.

Con base en información bibliográfica, cartográfica y observaciones en el sitio donde se ubica el hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort, el tipo de vegetación natural en el área de estudio, corresponde a comunidades de mangle y posiblemente vegetación de duna costera.

De acuerdo con la cartografía que se presenta en la figura 47 el tipo de vegetación que predomina en la zona donde se realizará el proyecto fue manglar, que se pudo caracterizar por estar conformado de plantas facultativas que poseen adaptaciones morfológicas y fisiológicas que les permiten tolerar la alta salinidad y por tanto colonizar terrenos inundados con agua salobre. Está representado por tres o cuatro asociaciones vegetales, el manglar mixto





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SCA/0021/2021 00342

de *Laguncularia racemosa* (mangle blanco), *Conocarpus erectus* (mangle botoncillo) y *Avicennia germinans* (mangle negro), el manglar de franja dominado por *Rhizophora mangle* (mangle rojo) y el manglar de *Conocarpus erectus* combinado con elementos de cortadera (*Cladium jamaicense*). La altura promedio entre 5-10 m. Dentro del manglar se pueden presentar otras asociaciones ocupando menos superficie como son el tular, denominado así por la dominancia de la especie conocida como tule (*Typha domingensis*); el zacatal de *Eleocharis cellulosa* que se desarrolla alrededor del tular o de los islotes de mangle, o el tasistal que debe su nombre a la palma tasiste (*Acoelorrhaphes wrightii*), asociaciones que se desarrollan sobre suelos total o parcialmente inundados.

En algunas ocasiones en la franja costera se pueden presentar manchones de vegetación de duna y/o matorral costero en donde predominan especies como: *Canavalia rosea*, *Sesuvium portulacastrum* y *Sporobolus virginicus*. Las especies se caracterizan por sus hábitos herbáceos y rastreros, de entre 5 a 20 cm de altura, tolerantes a la elevada salinidad e intensa irradiación solar. Así como matorral costero representado por elementos característicos: yaax kaax (*Pithecellobium keyense*), romero de playa (*Suriana maritima*), uva de playa (*Coccoloba uvifera*), *Ernodea littoralis*, lirio de playa o *Hymenocallis littoralis*, sikimay (*Tournefortia gnaphalodes*). En el sitio correspondiente al predio donde se ubica el Hotel Desire Riviera Maya Peral Resort, de acuerdo con el comportamiento natural de la vegetación se puede intuir que existía vegetación de duna y mangle.

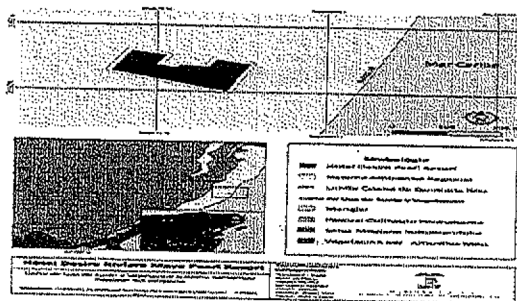


Figura 47. Tipos de vegetación de acuerdo con la carta de vegetación de INEGI-CONABIO, en el sitio del proyecto predomina mangle. Aunque con observación en campos, existe duna costera.

Actualmente del predio original solo queda una fracción de la vegetación original en el lado oeste, la cual es característica de un ecosistema de humedal, presentando vegetación de manglar. De acuerdo con los estudios realizados por la empresa para integrar la Manifestación de Impacto Ambiental del Proyecto original, el predio presentaba distintos tres tipos de vegetación, correspondientes a los ecosistemas de duna, selva mediana y manglar. La vegetación de duna costera actual en el predio no existe, se encuentra invadido de *Scaevola taccada* (lechuga de mar), sin embargo, en el predio vecino hacia el sur, se observan algunos remanentes de duna costera como es el caso de *Panttil* (*Suriana maritima*), que alcanza una altura de más de un metro, pero también existe en abundancia lechuga de mar, así como casuarinas. Tal y como se observa en las imágenes de la figura 48.

En observaciones recientes, se pudo constatar que la vegetación de Selva Mediana descrita originalmente es en realidad un ecotono que define la transición entre la duna costera y el humedal. Sobre este ecotono se ubicaba la mayor parte del proyecto Hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort, y un sector del camino que llega al sector norte del poblado de Puerto Morelos; este camino ha representado una barrera física al flujo hídrico.

El tipo de vegetación más extendido en la zona fue el ecotono duna-humedal. De este tipo de vegetación solo permanecen algunas palmas chit (*Thrinax radiata*) y de coco (*Cocos nucifera*) en la parte posterior del predio original. El resto de las palmas chit así como otras especies de importancia ecológica, cultural o económica que se encontraron en el predio fueron objeto de un programa de rescate y fueron utilizados en la jardinería del proyecto.

El ecotono presentaba especies como la palma chit (*Thrinax radiata*), la uva de mar (*Coccoloba uvifera*), el chechen (*Metopium brownei*), el lirio de mar (*Hymenocallis caribaea*) y el ts'iuche' (*Pithecellobium keyense*) como se observa en el predio contiguo.

El tipo de vegetación más extendido en la zona es el de duna costera, esto es debido a que el sustrato es arenoso con un porcentaje de materia orgánica mayor al alejarse de la línea de costa. Por lo que era posible diferenciar dos subtipos de vegetación: Duna costera; la frontal y la protegida (Espejel, 1986), posterior a la duna protegida se encuentra una zona de transición Duna costera-selva mediana, el camino actual forma una división física principalmente a los flujos superficiales de agua por lo que al Oeste de él se forma una franja irregular de transición de selva mediana-





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

manglar, hasta llegar a una zona donde la residencia de agua es casi permanentes permitiendo una comunidad estable de manglar.

Principales asociaciones vegetales

Considerando la distancia de la línea de costa hacia tierra firme se puede considerar las siguientes asociaciones entre los 18 y 55 metros: *Suriana maritima*, *Tounefortia gnaphalodes* y *Ipomoea pes-caprae*, *Ambrosia hispida* e *Hymenocallis caribaea*, *Cenchrus insertus*, *Euphorbia tuxifolia*, *Crotalaria retusa*, *Parthenium hysterophorus*, *Alternanthera microcephala*

De los 55 a los 105 metros de la línea de costa se pueden observar las siguientes especies como parte del ecotono: *Canavalia rosea*, *Centrosema macrocarpum*, *Parthenium hysterophorus*, *Macuna andreana*, *Hymenocallis caribaea*, *Alternanthera microcephala*, *Lantana involucrata*, *Lasiacis divaricata*, *Cordia sebestena*, *Pithecellobium keyenses*, *Ambrosia hispida*, *Thrinax radiata*, *Metopium brownei*.

De los 105 a los 190 metros se observan los siguientes tipos de asociaciones: *Pithecellobium keyense*, *metopium brownei*, *Lantana involucrata*, *Thrinax radiata*, *Chiococca coreacea*, *Eugenia mayana*, *Lasiacis divaricata*, *Cocos nucifera* (plantas introducidas), *Coccoloba uvifera*, *Carica mexicana*, *Diopyros cuneata*, *Manilkara sapota* y *Vitex gaumeri*.

De los 190 a los 220 metros de la línea de costa es posible observar las siguientes asociaciones: *Metopium brwnei*, *Ficus yucatanensis*, *Manilkara zapota*, *Thrinax radiata*, *Conocarpus erectus*, *Bursera simaruba*, *Cocos nucifera* (planta introducida y bien adaptada). En la figura 51 aún se pueden apreciar algunos remanentes de la vegetación de transición.

De los 220 metros a los 280 de la línea de costa inician las asociaciones de manglares: *Conocarpus erectus*, *Avicennia germinans*, *Rhizophora mangle* y *Laguncularia racemosa*.

El ecosistema de manglar es muy importante considerando que es el hábitat de una gran variedad de especies de fauna terrestre. En la figura 52 se presenta un perfil de vegetación de la línea de costa hacia tierra firme.

La fauna característica de la zona en cuanto a fauna terrestre, de acuerdo con la bibliografía se pueden considerar algunos ejemplos como:

Mamíferos

Orden/Familia	Nombre científico	Nombre Común
Cricetidae	<i>Oryzomys palustris</i>	Ratones
Dasyproctidae	<i>Peromyscus leucopus</i>	Ratón
	<i>Desyprocta punctata</i>	Cereque
	<i>Pictos flavus</i>	Mico de noche
	<i>Bassariscus sumichrasti</i>	Cocomixtle
Procyonidae	<i>Procyon pygmaeus</i>	Mapache

Reptiles

FAMILIA	NOMBRE CIENTIFICO	NOMBRE COMUN
	<i>Ctenosaurus similis</i>	Iguana rayada
BOIDAE	<i>Boa constrictor</i>	Boa
COLUBRIDAE	<i>Leptodeira frenata</i>	
	<i>Oxybelis aeneus</i>	
	<i>Thamnophis proximus</i>	
CROCODRILIDAE	<i>Crocodilus acutus</i>	Cocodrilo
EMYDAE	<i>Geomys aeorata</i>	Tortuga mojarra
GEKKONIDAE	<i>Aristelliger georgeensis</i>	
HYLIDAE	<i>Hyla stauferi</i>	Rana
	<i>Similpsca baudini</i>	

Las especies que se reportan en este documento fueron de conformidad con lo que reporta (CONABIO, 2012) para la zona, realmente en los jardines del hotel solo fue posible observar un ejemplar de *Ctenosaurus similis* (iguana rayada).

Especies amenazadas o en peligro de extinción

Se identificaron las siguientes especies en la zona circundante y en los jardines del hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort que se encuentra enlistado en la NOM-059-SEMARNAT-2010 que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestre terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas, raras y sujetas a protección especial y que establece especificaciones para su protección:

Familia/Orden	Nombre científico	Nombre Común	Estatus
---------------	-------------------	--------------	---------





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/202100342

Cambretaceae	Conocarpus erectus	Mangle botoncillo	Protección especial
Palmae	Thrinax radiata	Chit	Amenazada
Verbenaceae	Avicennia germinans	Mangle negro	Protección especial
Rhizophoraceae	Rhizophora mangle	Mangle rojo	Protección especial
	Ctenosaurus similis	Iguana rayada	Protección especial
	Chelonia mydas	Tortuga verde	Peligro
	Caretta caretta	Tortuga caguama	Peligro
	Boa constrictor	Boa	Amenazada

En cuanto a la Biodiversidad, puede considerarse que si bien existen condiciones que son parecidas al hábitat de algunas especies, estas se han adaptado en cuanto a la presencia humana, tales es el caso de la especie *Ctenosaurus similis*, es pertinente considerar que las modificaciones realizadas por el proyecto y la continua actividad de la operación no permiten el establecimiento de otras especies que son más susceptibles a los disturbios, por ello, es menos probable de ser avistadas. En cuanto a los ecosistemas que han sido afectados: se encontró que, de acuerdo con el estudio inicial realizado antes de la construcción del hotel, fue afectada la vegetación de duna costera, vegetación de transición entre duna costera y selva mediana, selva mediana y vegetación de transición entre selva mediana y manglar. El mayor porcentaje correspondió a vegetación de transición entre duna costera y selva mediana. Estas unidades actualmente ya no existen en el sitio, considerando que se encuentra la construcción del hotel, mismo que contiene en sus jardines remanentes de la vegetación citada.

5. INSTRUMENTOS JURIDICOS APLICABLES.

- III. Que la fracción III del artículo 21 del REIA impone la obligación a la **promovente** de vincular con los ordenamientos jurídicos aplicables en materia ambiental y en su caso, con la regulación sobre uso de suelo; por tanto, conforme la ubicación del sitio, la información proporcionada en la **MIA-P** e **información adicional** ingresada el 13 de agosto de 2018, los instrumentos de política ambiental aplicable al **proyecto** son los siguientes:

INSTRUMENTO APLICABLE	DECRETO Y/O PUBLICACIÓN	FECHA DE PUBLICACION
Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez.	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	27 de febrero de 2014
Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023	Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo	20 de mayo de 2009
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, 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. ¹	Diario Oficial de la Federación	30 de diciembre de 2010
NOM-022-SEMARNAT-2003 que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zona de manglar	Diario Oficial de la Federación	10 de abril de 2003
Acuerdo mediante el cual se adiciona la especificación 4.43 a la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003.	Periódico Oficial de la Federación	07 mayo de 2004
DECRETO por el que se adiciona el artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre.	Diario Oficial de la Federación	01 de febrero de 2007

¹ 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, DOF 14 de noviembre de 2010. 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, DOF 14 de noviembre de 2019.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021

00342

Nota: De acuerdo con la información adicional se advierte que el **proyecto** incide en la **UGA Regional número 138 del PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO MARINO Y REGIONAL DEL GOLFO DE MÉXICO Y MAR CARIBE**, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 24 de noviembre de 2012; sin embargo, el Acuerdo por el que se expide la parte marina del programa de ordenamiento marino, solo da a conocer la parte regional de dicho programa, siendo el Gobierno del Estado de Quintana Roo, y demás entidades federativas que forman parte del área regional, quien expida mediante sus órganos de difusión oficial, la parte regional del Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe; por tanto, dicha unidad de gestión no es considerada en el análisis, ya que no se prevé la instalación u operación de obras en la Zona Federal Marítimo Terrestre.

IV. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 35, segundo párrafo de la **Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (PROFEPA)**, 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 ecológico del territorio, así como los programas de desarrollo urbano, decretos de áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resultan aplicables, al respecto, esta Delegación Federal realizó el análisis de la congruencia del proyecto, con las disposiciones citadas en el **CONSIDERANDO** que antecede del presente oficio del cual se desprende las siguientes observaciones.

A. Esta Unidad Administrativa procedió a realizar la sobreposición de las coordenadas del **proyecto** presentadas en loa **MIA-P**, en el modelo cartográfico del **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez (POEL-MBJ)** advirtiéndose que una fracción de las obras que se proponen ejecutar por el **proyecto**, se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) siendo la UGA 28 "**Centro de Población de Puerto Morelos**" teniendo los siguientes usos de suelo, dicha información fue corroborada por la promovente en la información adicional presentada por lo que procedió a realizar la vinculación del proyecto con lo establecido para dicha unidad de gestión ambiental:

UGA 28 Centro de Población de Puerto Morelos		
Superficie:	5,740.85 ha	
Política Ambiental:	Aprovechamiento Sustentable	
Recursos y Procesos Prioritarios	Suelo, Cobertura Vegetal	
Parámetros de Aprovechamiento:	Sujeto a lo Establecido en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente	
Usos Compatibles:	Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente	
Usos Incompatibles:	Los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente	
Recursos y procesos prioritarios	Clave	Criterios de Regulación Ecológica
Agua	URB	01, 02, 03, 04, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18
Suelo y Subsuelo		19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29
Flora y Fauna		30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40, 41, 42
Paisaje		43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59

Que la Unidad de Gestión Ambiental 28 tiene una **Política de Aprovechamiento sustentable**, y que los **Parámetros de aprovechamiento, Usos compatibles y Usos incompatibles**, serán los establecidos en su Programa de Desarrollo Urbano Vigente, que para el sitio donde se pretende llevar a cabo el proyecto sería el Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023, publicado en el Periódico Oficial del gobierno del Estado de Quintana Roo, el 20 de mayo de 2009.

A continuación se presenta la vinculación que el **promovente** realizó del proyecto con los criterios establecidos en el POEL-MBJ, así como el análisis de esta Unidad Administrativa:

CRITERIOS GENERALES.

En relación a la aplicación de los criterios generales y considerando que no se hará uso de fertilizantes ni agroquímicos (CG-01, CG-02), que no se contempla la construcción de caminos, bardas o cualquier tipo de construcción que pueda interrumpir la conectividad ecosistémica (CG-07, CG-10, CG-19, CG-24), el proyecto no se ubica en un humedal, rejolladas inundables, petenes, cenotes, cuerpo de agua (CG-08), el





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

sitio no se ubica dentro de la Zona Federal Marítimo Terrestre del sistema lagunar Nichupté por lo que no tiene asignados porcentajes de aprovechamiento o desmonte, ni usos compatibles o incompatibles (CG-09, CG-11, CG-12, CG-14, CG-39), en el sitio del proyecto no presenta ejemplares de especies exóticas considerados como invasoras por la Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad (CONABIO) (CG-15), que los ejemplares de palma de coco existentes son resistentes al "amarillamiento letal del cocotero" (CG-16), que no se pretende llevar a cabo el manejo de especies exóticas (CG-17), que no se contempla llevar a cabo actividades acuícolas, agrícolas, pecuarias o forestales (CG-18, CG-36), de igual manera se mantiene inalterada la estructura geológica del cuerpo lagunar, rejolladas, humedales (CG-13 y CG-20), que en el área del proyecto no existen evidencias de vestigios arqueológicos (CG-21), que no se pretende usar el derecho de vía de los tendidos de energía eléctrica (CG-22), que tampoco contempla la construcción de infraestructura de conducción de energía eléctrica ni para disposición final de residuos sólidos urbanos (CG-27, CG-31), de igual manera no se contempla la generación de residuos peligrosos biológico infecciosos (CG-30), que el sitio del proyecto ha perdido la cobertura vegetal original, por lo que no requiere llevar a cabo remoción de vegetación (CG-35, CG-37), y se resalta el análisis de los siguientes criterios generales:

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CG-03 Con la finalidad de restaurar la cobertura vegetal que favorece la captación de agua y la conservación de los suelos, la superficie del predio sin vegetación que no haya sido autorizada para su aprovechamiento, debe ser reforestada con especies nativas propias del hábitat que haya sido afectado.	En las áreas verdes del hotel se observan especies de vegetación nativa y ornato que no representa un riesgo a para la vegetación nativa. Figura 30 y 31
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior el proyecto corresponde a la operación de un hotel, así mismo las áreas verdes del hotel se pueden observar especies de vegetación nativa y ornato, por otro lado no se prevé realizar la reforestada con especies nativas, por lo cual el proyecto se ajusta con el presente criterio.	
CG-04 En los nuevos proyectos de desarrollo urbano, agropecuario, suburbano, turístico e industrial se deberá separar el drenaje pluvial del drenaje sanitario. El drenaje pluvial de techos, previo al paso a través de un decantador para separar sólidos no disueltos, podrá ser empleado para la captación en cisternas, dispuesto en áreas con jardines o en las áreas con vegetación nativa remanente de cada proyecto. El drenaje pluvial de estacionamientos públicos y privados así como de talleres mecánicos deberá contar con sistemas de retención de grasas y aceites.	En el hotel se cuenta separado el drenaje pluvial del sanitario.
ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promovente se tiene que el proyecto tiene el separar el drenaje pluvial del drenaje sanitario, por otro lado se tiene que las aguas pluviales serán enviadas al subsuelo para la recarga del acuífero mediante pozos de absorción, por lo cual se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CG-05 Para permitir la adecuada recarga del acuífero, todos los proyectos deben acatar lo dispuesto en el artículo 132 de la LEEPAQROO o la disposición jurídica que la sustituya.	El Artículo 132 de la LEEPAQROO establece que: <i>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.</i> <i>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</i>





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SCA/0021/2021 00342

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
	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. El predio donde se encuentra inmerso el hotel cuenta con una superficie total de 23,954.13 m ² , por lo que, conforme a lo establecido en el artículo antes señalado, el predio se ubica dentro del apartado de superficie de 3,001 en adelante, contándose con un total de 11,823.67 m ² de área permeable, lo cual corresponde al 49.35% por lo que se da cumplimiento a este criterio.

ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la **promovente**, el artículo 132 de la LEEPAQROO, para el proyecto se deberá proporcionar el 40% de la superficie del terreno como superficie permeable ya que la superficie del lote en donde se pretende desarrollar el proyecto tiene una superficie total de 23,954.13 m², así mismo el proyecto ocupa una superficie de desplante total de 12,130.46 m² y por otro lado el proyecto pretende dejar como superficie en estado de conservación natural una superficie de 11,823.67 m² es decir 49.35% como superficie permeable. Con base en lo anterior, se advierte que el proyecto se ajusta con el presente criterio.

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CG-06 Con la finalidad de evitar la fragmentación de los ecosistemas y el aislamiento de las poblaciones, se deberán agrupar las áreas de aprovechamiento preferentemente en áreas "sin vegetación aparente" y mantener la continuidad de las áreas con vegetación natural. Para lo cual, el promovente deberá presentar un estudio de zonificación ambiental que demuestre la mejor ubicación de la infraestructura planteada por el proyecto, utilizando preferentemente las áreas perturbadas por usos previos o con vegetación secundaria o acahual.	Este proyecto ya se encuentra en operación y por el momento no se pretende realizar más construcciones, por tanto, este criterio se considera de observancia.

ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la **promovente** en la MIA-P, el proyecto consiste en la operación del hotel Desiré, por lo cual se tiene que no se pretende realizar más construcciones.

Por otro lado se tiene que en la en la página 127 de la MIA-P señalo lo siguiente: *actualmente del predio original solo queda una fracción de la vegetación original en el lado oeste, la cual es característica de un ecosistema de humedal, presentando vegetación de manglar, tal como se observa en la siguiente imagen:*

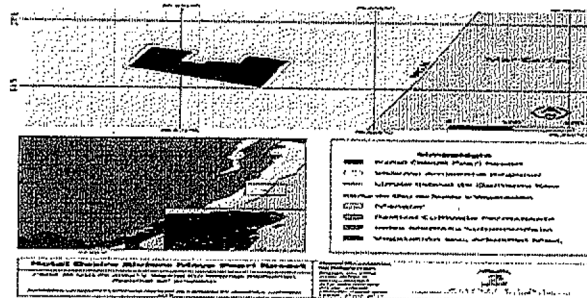


Figura 47. Tipos de vegetación de acuerdo con la carta de vegetación de INEGI-CONABIO, en el sitio del proyecto predomina manglar. Aunque con observación en campos, existe duna costera

Por lo anterior se prevé el desarrollo del proyecto afecto vegetación denominada manglar por lo cual se afectó y fragmento los ecosistemas de las poblaciones.

De acuerdo con lo anterior esta Unidad Administrativa advierte que el proyecto fue presentado al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental con el fin de que el **proyecto** se ajuste a las formalidades previstas en la LGEPA, su Reglamento en materia de impacto ambiental, Normas Oficiales Mexicanas, Programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos aplicables, estableciendo las condiciones a que se sujetará la realización de las obras y/o actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
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 medio ambiente., siendo que el proyecto pretende obtener la autorización para operar de obras, sin contar con la autorización o exención en Materia de Impactos Ambiental para llevar a cabo las construcciones, instalaciones, sin que se hayan valorado los impacto y medidas de mitigación para la construcción del proyecto.	
Por lo anterior, es importante indicar que el desarrollo de las obras pretendidas al interior del predio el cual corresponde al proyecto, se encuentran directamente vinculadas con las actividades previas de remoción de vegetación característica de los ecosistemas de humedal costero de manglar y de matorral costero, con presencia en ambos ecosistemas, de especies protegidas por la legislación mexicana, como lo son el manglar, por lo que la ocurrencia que las obras y actividades son de tracto sucesivo. En este sentido, la operación de las obras del proyecto. Al pretenderse desarrollar en un espacio que contaba con vegetación de manglar, por lo cual no se ajusta el proyecto con el presente criterio.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CG-08 Los humedales, rejolladas inundables, petenes, cenotes, cuerpos de agua superficiales, presentes en los predios deberán ser incorporados a las áreas de conservación.	La superficie que corresponde a área de mangle dentro del predio del proyecto se tiene como área de conservación
ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promoviente en la MIA-P, la superficie que corresponde a área de mangle dentro del predio del proyecto se tiene como área de conservación.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CG-13 En la superficie de aprovechamiento autorizada previo al desarrollo de cualquier obra o actividad, se deberá de ejecutar un programa de rescate de flora y fauna.	Este criterio no aplica al proyecto, ya que el mismo se encuentra en operación y fue autorizado por la SEMARNAT bajo la autorización de impacto ambiental resolución DODDGOEIA004624 (Anexo 6)
ANÁLISIS: De acuerdo con la información presentada por la promoviente en la MIA-P, el proyecto corresponde a la operación del hotel y obras asociadas, por lo cual no se prevé el desarrollo de obras o actividades adicionales, por lo cual el proyecto se ajusta con el presente criterio.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CG-14 En los predios donde no exista cobertura arbórea, o en el caso que exista una superficie mayor desmontada a la señalada para la unidad de gestión ambiental ya sea por causas naturales y/o usos previos, el proyecto sólo podrá ocupar la superficie máxima de aprovechamiento que se indica para la unidad de gestión ambiental y la actividad compatible que pretenda desarrollarse.	El proyecto solo ocupa la superficie de aprovechamiento que se indica y es compatible con el desarrollo.
ANÁLISIS: Si bien esta UGA no indica cual es el coeficiente de modificación del suelo, si indica que el coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 45%, establecido en el Actualización del Programa de desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023 , publicado en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo de fecha 20 de mayo de 2009, sin embargo el análisis del cumplimiento de dicho instrumento se realiza en el siguientes del presente Considerando .	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CG-23 La instalación de infraestructura de conducción de energía eléctrica de baja tensión y de comunicación deberá ser subterránea en el interior de los predios, para evitar la contaminación visual del paisaje y afectaciones a la misma por eventos meteorológicos extremos y para minimizar la fragmentación de ecosistemas.	Toda la instalación eléctrica del hotel es subterránea, por lo tanto, la empresa promoviente se apegó a lo establecido en este criterio
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se tiene que el proyecto prevé que la instalación de conducción de energía eléctrica se plantea realizarán de manera subterránea, de acuerdo con lo anterior se tiene que el proyecto se ajusta con el presente criterio.	





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CG-25 En ningún caso la estructura o cimentación de las construcciones deberá interrumpir la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.	La estructura o cimentación en ningún caso interrumpe la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.
ANÁLISIS: A través del oficio 04/SGA/0385/20 de fecha 09 de marzo de 2020, esta Unidad Administrativa le solicito información adicional a la promoviente para que presentar los elementos técnicos que considere apropiados para asegurar el cumplimiento del criterio. A lo que la promotora señala: <i>Debido a que la etapa constructiva, fue presentada evaluada y ejecutada con la respectiva autorización de la Secretaría de Medio Ambiente Recursos Naturales hace más 20 años según consta en la resolución emitida en el oficio D.O.O.DGEIA 004624 con fecha 23 de agosto de 1999 (que se adjuntó en el anexo 6 de MIA-P), no se cuenta con la información referente a que si existe o no interrupción de la hidrodinámica natural superficial debido a las estructuras de la cimentación, al respecto solo es posible y factible inferior, que no existe obstrucción, considerando que el agua que se acumula en las áreas de mangle ubicadas al oeste del predio, modifican su nivel según sean la estación del año, así durante la época de seca, el nivel del agua no presenta estancamientos, sino más bien éste tiende a bajar, por el contrario en la temporada de lluvia nuevamente se eleva el nivel del espejo de agua, es claro que este obedece a la intensidad y frecuencia de la precipitación pluvial, que vuelve a descender cuando cesa la precipitación pluvial.</i> De acuerdo con lo anterior esta Unidad Administrativa advierte que la promotora se limitó a describir como es la cimentación de las obras, ni presenta la memoria técnica del estudio topográfico del sitio del proyecto, por lo anterior no se presentaron elementos técnicos apropiados para asegurar el cumplimiento del presente criterio. <u>Por lo anterior se advierte que el proyecto no se ajusta a lo establecido con el presente criterio ya que no se presentaron elementos que garanticen que la estructura de las obras interrumpa la hidrodinámica natural superficial y/o subterránea.</u>	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DE LA PROMOVENTE
CG-28 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.	Debido a que el proyecto sujeto a evaluación en materia de impacto ambiental ya se encuentra en operación, ya no es aplicable este criterio.
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior el proyecto corresponde a la operación del hotel y obras asociadas, por otro lado no se prevé construcción de obras adicionales, por lo cual se tiene que el presente criterio no resulta aplicable al proyecto, por lo cual el proyecto se ajusta con el presente criterio.	
CG-29 La disposición final de residuos sólidos únicamente podrá realizarse en los sitios previamente aprobados para tal fin.	Todos los residuos sólidos generados por la operación del proyecto, son retirados por empresas autorizadas para ello. Los residuos no valorizables son retirados por el servicio de limpia del municipio de Puerto Morelos; los residuos reciclables y de manejo especial son retirados por recolectores autorizados por la Secretaría de Medio Ambiente (SEMA) del Estado de Quintana Roo, tal y como se muestra en los contratos que la operadora tiene firmados con los mismo (Anexo 23)
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se tiene que para el manejo de residuos generados serán manejados de acuerdo con lo establecido en el plan de manejo de residuos del hotel. Los residuos sólidos como envases de PET, latas de aluminio, envolturas de alimentos, etc., así mismo todos los residuos sólidos generados por la operación del proyecto, son retirados por empresas autorizadas para ello. Los residuos no valorizables son retirados por el servicio de limpia del municipio de Puerto Morelos; los residuos reciclables y de manejo especial son retirados por recolectores autorizados por la Secretaría de Medio Ambiente (SEMA) del Estado de Quintana Roo, por lo cual el proyecto se ajusta con el presente criterio.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
CG-33 Todos los proyectos deberán contar con áreas específicas para el acopio temporal de los residuos sólidos. En el caso de utilizar el servicio municipal de	El hotel cuenta con cámaras de basura (orgánica e inorgánica) para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos generados durante las etapas de





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
colecta, dichas áreas deben ser accesibles a la operación del servicio.	operación y mantenimiento del proyecto. Estas cámaras cuentan con puerta, luz, aire acondicionado, letreros de señalización en su interior y sus respectivos rótulos, tal y como se indicó en el punto 11.2.7 que antecede al presente estudio.
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se tiene que el hotel cuenta con cámaras de basura (orgánica e inorgánica) para el almacenamiento temporal de los residuos sólidos generados durante las etapas de operación y mantenimiento del proyecto. Estas cámaras cuentan con puerta, luz, aire acondicionado, letreros de señalización en su interior y sus respectivos rótulos, por lo cual se tiene que el proyecto se ajusta con el presente criterio.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
CG-34 El material pétreo, sascab, piedra caliza, tierra negra, tierra de despalme, madera, materiales vegetales y/o arena, que se utilice en la construcción de un proyecto, deberá provenir de fuentes y/o bancos de material autorizados.	Este criterio no aplica al proyecto, ya que este se encuentra en etapa de operación y mantenimiento.
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior el proyecto corresponde a la operación del hotel y obras asociadas, por otro lado no se prevé construcción de obras adicionales, por lo cual se tiene que el presente criterio no resulta aplicable al proyecto, por lo cual el proyecto se ajusta con el presente criterio.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
CG-37 Todos los proyectos que impliquen la remoción de la vegetación y el despalme 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 que sea utilizada para acciones de reforestación dentro del mismo proyecto o donde lo disponga la autoridad competente en la materia, dentro del territorio municipal.	Debido a que este proyecto ya se encuentra en operación y a que no se pretende la remoción de la vegetación, este criterio no es aplicable al proyecto.
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior el proyecto corresponde a la operación del hotel y obras asociadas, por otro lado no se prevé construcción de obras adicionales y por lo que no se pretende la remoción de la vegetación, por lo cual se tiene que el presente criterio no resulta aplicable al proyecto, por lo cual el proyecto se ajusta con el presente criterio.	

CRITERIOS GENERALES Y ESPECÍFICOS	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
CG-38 No se permite la transferencia de densidades de cuartos de hotel, residencias campestres, cabañas rurales y/o cabañas ecoturísticas de una unidad de gestión ambiental a otra.	Este hotel se encuentra en operación desde hace más de 19 años, y desarrolló apeándose a los parámetros y densidades establecidos en el POEL.
ANÁLISIS: De acuerdo a lo anterior se tiene que el proyecto no se contempla ni requiere la transferencia de densidades de cuartos de hotel desde otra UGA, por lo cual no se contraviene el presente criterio.	

CRITERIOS URBANOS.

De acuerdo con la naturaleza, alcances y dimensiones de las modificaciones propuestas, se tiene que no se requiere del uso de biodigestores (URB-02), no corresponde al sector de producción agrícola intensiva (invernaderos, hidroponía y viveros) (URB-04), no corresponde a campos de golf o deportivos (URB-05, URB-06), no se prevé la disposición de agua residuales sin previo tratamiento (URB-07), no se modifica los espacios verdes del proyecto (URB-08), el proyecto no se localiza en cenotes, rejolladas, zonas inundables y cuerpos, zonas inundables y cuerpos de agua (URB-10, URB-20, URB-30), no corresponde a crematorio, ni a cementerios (URB-14, URB-15), no se localiza en bocas de tormenta (URB-16), no se prevé el aprovechamiento de recursos biológicos forestales, tales como semilla (URB-17), no corresponde a sitios de disposición final de residuos sólidos urbanos (URB-18), no implica la explotación de bancos de materiales pétreos (URB-19, URB-21, URB-22, URB-23), no corresponde a fraccionamientos habitacionales (URB-25, URB-28, URB-29), no se localiza en alguna de las etapas de crecimiento de la mancha urbana (URB-26), no se localiza en zonas industriales o centrales de abasto (URB-32), no implica introducir o liberar fauna exótica en parques y/o áreas de reservas urbanas (URB-35), no se localiza en zonas de reserva territorial para el desarrollo urbano (URB-37), no se colinda con algún polígono de ANP (URB-40, URB-41), el sitio no corresponde a un espacio que se presente condiciones para existencia y desarrollo de mono





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

araña (URB-42), no corresponde a una autorización municipal (URB-44), no corresponde a actividades de reforestación (URB-45), no corresponde a obras industriales (URB-46), así mismo no se modifican los accesos a zona federal (URB-47), no se desarrolla vegetación arbórea en el sitio de modificación (URB-48), no colinda con playas propicias a la arribazón de tortugas marinas o playas arenosas (URB-49, URB-52, URB-57, URB-58), por lo que a continuación se presenta el análisis con los criterios vinculantes.

CRITERIOS ECOLÓGICO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
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 instalar y operar por su propia cuenta, sistemas de tratamiento y reciclaje de las aguas residuales, ya sean individuales o comunales, para satisfacer las condiciones particulares que determinen las autoridades competentes y las normas oficiales aplicables en la materia.	Como se mencionó anteriormente, el proyecto "Operación del Hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort" cuenta con una planta de tratamiento de agua residual, por tanto, la empresa cumple con este criterio
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se tiene que la promovente prevé para el manejo de las aguas de Aguas Residuales del hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort, cuenta con una planta de tratamiento.</p> <p><i>El sistema de tratamiento de agua residual es mediante lodos activados, proceso que utiliza microorganismos para acelerar la descomposición de la materia orgánica, en tanques de aeración en presencia de oxígeno disuelto.</i></p> <p><i>Se realizaron los siguientes planos, donde se puede visualizar para mayor comprensión de la descripción del proceso de tratamiento. La planta de tratamiento se encuentra conceptualizada de la siguiente manera:</i></p> <p><i>El sistema de tratamiento seleccionado es de los denominados de lodos activados modalidad aeración convencional, con una capacidad promedio de 1.4 LPS y un máximo de 2.8 LPS.</i></p> <p><i>El sistema estará formado por dos trenes de tratamiento con una capacidad individual de 0.7 LPS promedio, para la etapa de Reactores Biológicos.</i></p> <p><i>El sistema contempla las siguientes unidades y/o etapas de tratamiento: 1.- Cribado Fino y desarenado, 2.- Tanque regulador y Homogeneizador, 3.- Reactor Biológico, 4.- Clarificador Secundario, 5.- Desinfección, 6.- Digestor de lodos, 7.- Deshidratador de Lodos y 8.- Obras Complementarias,</i></p> <p>Por otro lado esta Unidad Administrativa le solicito Información adicional a la promovente a través del oficio 04/SGA/0385/2020 de fecha 09 de marzo de 2020 para que presentar lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none">• Describir el sistema de tratamiento de aguas residuales propuesto, ubicación, componentes y capacidad de carga• Volumen de aguas residuales generadas en un escenario de máxima ocupación. Dicho cálculo deberá sustentarse en información técnica o bibliográfica científica, la cual deberá ser referida en su respuesta.• La capacidad suficiente para el manejo de las aguas residuales generadas por el proyecto a máxima capacidad de ocupación.• Considerando el volumen de agua residual a generar y la capacidad del sistema, deberá manifestar cual será el tiempo de retención.• Proceso preparatorio en la depuración de las aguas residuales y sus características físicoquímicas y microbiológicas adecuadas para su descarga a un cuerpo receptor, deberá indicar el destino final que se dará a las aguas generadas y lodos generados.• Indicar las medidas de prevención en caso de infiltraciones al subsuelo; así como las medidas de mitigación correspondientes.• El manejo y sitio de disposición final de lodos. <p><i>Plano de formato impreso y electrónico (.dwg), con la ubicación del sistema de aguas residuales.</i></p> <p>A lo que la promovente señaló:</p> <p>El sistema de tratamiento de agua residual del hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort, se ubica en el área de mantenimiento con las coordenadas que se indican....</p> <p>El arreglo general de la planta se presenta en el plano del anexo 8, que indica la disposición de los diferentes reactores de la PTAR, con su respectiva nomenclatura</p>	





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

CRITERIOS ECOLÓGICO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA

VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE

Descripción de las unidades del proceso

El sistema de tratamiento, en la línea de agua, está integrado por: pretratamiento, sedimentación primaria; aireación por contacto; sedimentación secundaria y desinfección; y en la línea de lodos, por almacenamiento, recirculación y disposición de lodos.

Las unidades de la planta de tratamiento se colocan en serie y cada una de éstas se diseña y construyen para tener una capacidad de tratamiento promedio diario, en metros cúbicos (120.93 m³/día). Para caudales mayores el sistema de tratamiento crece modularmente en paralelo. Todos los tanques van enterrados casi por completo y cubiertos de tierra. El diseño toma en cuenta la conservación del paisaje urbano, la prevención de malos olores y dispersión de microorganismos dañinos.

Pretratamiento

Incluye cribado medio para retener residuos sólidos suspendidos de 1" (2.54 cm) de diámetro; desarenador y medidor proporcional que permite medir el gasto o caudal de agua, así como para regular la velocidad entre 20 y 35 cm/seg. El efluente del pretratamiento se descarga a una caja vertedora de donde se distribuye en forma proporcional a cada sedimentador primario.

Sedimentador primario

Las aguas residuales efluentes del pretratamiento alimentan al tanque de sedimentación primaria, el que puede estar dividido de una a tres cámaras de diferentes tamaños que operan en serie y cuyo tiempo de retención total es del orden de 16 a 24 horas. En estas se remueve del 50 al 75% de los sólidos suspendidos y del 20 al 40% de la materia orgánica representada por DBO. Cuenta con tolvas para la retención de lodos.

Reactor biológico

El efluente del tanque de sedimentación primaria alimenta al tanque de aireación por contacto para su tratamiento. Este proceso puede estar formado por un o más tanques que pueden presentar diversos tamaños, pero siempre operando en serie, con un tiempo máximo de retención total de 24 horas. Estas unidades cuentan con un falso fondo, que cubre el área superficial del tanque, por debajo del cual se encuentran instalados los tubos difusores o burbujeadores de aire, que inyectan el aire que asciende por donde fluye el agua y el aire donde se forma un cultivo biológico que, en presencia del oxígeno disuelto, lleva a cabo la asimilación y degradación de la materia orgánica, así como parte de los sólidos suspendidos. En este proceso se pueden alcanzar eficiencias globales de remoción superiores al 90% de DBO y SST. La aireación se proporciona las 24 horas del día con lo cual se evita la sedimentación de los sólidos biológicos formados los que son arrastrados y conducidos a través de la tubería de intercomunicación con la siguiente unidad, que es otro tanque aerador por contacto o el sedimentador secundario de contacto. El sistema de difusión se encuentra en cada uno de los tanques para llevar a cabo la oxigenación del medio y la degradación de la materia orgánica.

Sedimentador secundario

Se alimenta del efluente del reactor biológico, y tiene un tiempo de retención biológica, y tiene un tiempo de retención del orden de 6 horas. En este se remueven y quedan almacenados, en el fondo de la unidad, los sólidos biológicos formados, como consecuencia se obtienen efluentes con alta calidad y transparencia, los cuales pueden presentar bajas concentraciones de DBO y de SST que pueden variar de 10 a 30 mg/l, con lo cual se cumple con la normatividad mexicana. En la parte inferior se ubican las tolvas para la retención de lodos.

Desinfección.

El tanque de desinfección se ubica después del sedimentador secundario. En este se agrega cloro al efluente final para eliminar las bacterias patógenas remanentes del proceso con el fin de descargar a los cuerpos de agua o posibilitar su reutilización. El tanque de cloración está diseñado con la premisa de utilizar cloro en estado sólido (hipoclorito de calcio al 30% o 65%), el cual se dosifica en forma de pastillas con un hipoclorador que se instala dentro del agua, en la zona de entrada al tanque, donde se desprende y disuelve el cloro para destruir los organismos patógenos.

Digestor de lodos

Considera un proceso de digestión aerobia, sin embargo, para la adaptación del esquema en México este se ha eliminado, ya que los lodos que se generen serán enviados, vía pipas, para su tratamiento en plantas de mayor capacidad.

Almacén de lodos





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021

00342

CRITERIOS ECOLÓGICO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE																						
<p>En este se depositan los lodos primarios y secundarios que genera el sistema para su envío a planta de tratamiento de aguas residuales de mayor capacidad. En este proceso es importante realizar un control adecuado de lodo sedimentado que se acumula en el fondo, ya que una buena operación de este permite la obtención de lodos estabilizados.</p> <p>Por otro lado establece medidas de prevención que evitan posible infiltraciones de aguas residuales al subsuelo.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Programación de mantenimiento preventivo a la PTAR2. Supervisión diaria de la operación de la PTAR3. Toma diaria de la lectura de los volúmenes de agua tratada que de descarga en el pozo4. Los tanques son de material plástico reforzado con fibra de vidrio que cuenta con un sistema dúplex de bombeo que alterna su operación prologando la vida del equipo y evita que pueda exista un derrame además de que esta herméticamente cerrado e impide posible fugas, ya que no tiene partes expuestas a la corrosión.5. No rebasar la capacidad de la PTAR. <p>De acuerdo con lo anterior se advierte que el sistema propuesto por la promovente solo realiza un proceso primario y secundario es decir no realiza los procesos fisicoquímicos y microbiológicos adecuados para la descarga a un cuerpo receptor, por lo cual se advierte que el proyecto no se ajusta con el presente criterio.</p>																							
<p>URB-07 No se permite la disposición de aguas residuales sin previo tratamiento hacia los cuerpos de agua, zonas inundables y/o al suelo y subsuelo, por lo que se promoverá que se establezca un sistema integral de drenaje y tratamiento de aguas residuales.</p>	<p><i>Toda el agua residual generada durante la operación del hotel es enviada a la planta de tratamiento, donde recibirá tratamiento previo a su descarga a los pozos de absorción.</i></p>																						
<p>ANÁLISIS: Esta Unidad Administrativa le solicito a la promovente a través del oficio 04/SGA/0385/20 de fecha 09 de marzo de 2020, información adicional para que <u>señalar si las aguas provenientes de las albercas serán enviadas a la planta de tratamiento para previo tratamiento antes de ser enviadas al pozo de adsorción a fin de que se garantice el presente criterio.</u></p> <p>A los que la promovente señalo:</p> <p>En el siguiente Programa de Operación y mantenimiento de la alberca y lago artificial se detalla en relación con la disposición de las aguas Provenientes de la alberca.</p> <p>Tabla 6.- Programa de Operación y mantenimiento de la alberca y lago artificial</p> <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">La fuente de obtención de agua para su llenado</th></tr></thead><tbody><tr><td>Alberca</td><td>De la Cisterna, siendo la producción de agua mediante la planta de osmosis inversa, proveniente del pozo de aprovechamiento</td></tr><tr><td>Lago artificial</td><td>De la Cisterna, siendo la producción de agua mediante la planta de osmosis inversa, proveniente del pozo de aprovechamiento</td></tr><tr><th colspan="2">El tiempo de almacenamiento del agua</th></tr><tr><td>Alberca</td><td>Por tiempo Permanente, en control y tratamiento químico la recuperación de agua que se pierde por retro lavados, diariamente se recupera y es de la cisterna</td></tr><tr><td>Lago artificial</td><td>Sustitución de agua mensual y mantenimiento diario con el canasteo y retiro de hojas y basuras de los árboles, agua de la cisterna.</td></tr><tr><th colspan="2">Listado de sustancias y productos que se utilizan para su limpieza</th></tr><tr><td>Alberca</td><td>a).- Hipoclorito de sodio b).- Hipoclorito de calcio c).- Detegral, para limpieza de orillas y limpieza de filtros d).- Cloro shock correctivo e).- Tricloro isocianurico en polvo f).- Sosa caustica, para el pH.</td></tr><tr><td>Lago Artificial</td><td>a).- Hipoclorito de sodio</td></tr><tr><td colspan="2">Sitio de descarga del agua</td></tr><tr><td>Alberca y lago artificial</td><td>Planta de Tratamiento y posteriormente a pozo de rechazo</td></tr></tbody></table> <p>De acuerdo con lo anterior se advierte que el proyecto no prevé la disposición de aguas residuales sin previo tratamiento hacia los cuerpos de agua, zonas inundables o al suelo y subsuelo sin previo tratamiento.</p>		La fuente de obtención de agua para su llenado		Alberca	De la Cisterna, siendo la producción de agua mediante la planta de osmosis inversa, proveniente del pozo de aprovechamiento	Lago artificial	De la Cisterna, siendo la producción de agua mediante la planta de osmosis inversa, proveniente del pozo de aprovechamiento	El tiempo de almacenamiento del agua		Alberca	Por tiempo Permanente, en control y tratamiento químico la recuperación de agua que se pierde por retro lavados, diariamente se recupera y es de la cisterna	Lago artificial	Sustitución de agua mensual y mantenimiento diario con el canasteo y retiro de hojas y basuras de los árboles, agua de la cisterna.	Listado de sustancias y productos que se utilizan para su limpieza		Alberca	a).- Hipoclorito de sodio b).- Hipoclorito de calcio c).- Detegral, para limpieza de orillas y limpieza de filtros d).- Cloro shock correctivo e).- Tricloro isocianurico en polvo f).- Sosa caustica, para el pH.	Lago Artificial	a).- Hipoclorito de sodio	Sitio de descarga del agua		Alberca y lago artificial	Planta de Tratamiento y posteriormente a pozo de rechazo
La fuente de obtención de agua para su llenado																							
Alberca	De la Cisterna, siendo la producción de agua mediante la planta de osmosis inversa, proveniente del pozo de aprovechamiento																						
Lago artificial	De la Cisterna, siendo la producción de agua mediante la planta de osmosis inversa, proveniente del pozo de aprovechamiento																						
El tiempo de almacenamiento del agua																							
Alberca	Por tiempo Permanente, en control y tratamiento químico la recuperación de agua que se pierde por retro lavados, diariamente se recupera y es de la cisterna																						
Lago artificial	Sustitución de agua mensual y mantenimiento diario con el canasteo y retiro de hojas y basuras de los árboles, agua de la cisterna.																						
Listado de sustancias y productos que se utilizan para su limpieza																							
Alberca	a).- Hipoclorito de sodio b).- Hipoclorito de calcio c).- Detegral, para limpieza de orillas y limpieza de filtros d).- Cloro shock correctivo e).- Tricloro isocianurico en polvo f).- Sosa caustica, para el pH.																						
Lago Artificial	a).- Hipoclorito de sodio																						
Sitio de descarga del agua																							
Alberca y lago artificial	Planta de Tratamiento y posteriormente a pozo de rechazo																						





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SCA/0021/2021

00342

CRITERIOS ECOLÓGICO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
<p>Sin embargo se advierte que el sistema propuesto por la promovente solo realiza un proceso primero y secundario es decir no realiza los procesos fisicoquímicos y microbiológicos adecuados para la descarga a un cuerpo receptor, por lo cual se advierte que el proyecto no se ajusta con el presente criterio.</p>	
<p>URB-T2 En las plantas de tratamiento de aguas residuales y de desactivación de lodos deberán implementarse procesos para la disminución de olores y establecer franjas de vegetación arbórea de al menos 15 m de ancho que presten el servicio de barreras dispersantes de malos olores dentro del predio que se encuentren dichas instalaciones.</p>	<p>El proceso de tratamiento de la PTAR es del tipo secundario, el cual bien ejecutado no genera malos olores.</p>
<p>ANÁLISIS: La promotora señaló en la información adicional que el proyecto contara con el sistema de tratamiento de agua residual del hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort, se ubica en el área de mantenimiento con las coordenadas que se indican....</p> <p>El arreglo general de la planta se presenta en el plano del anexo 8, que indica la disposición de los diferentes reactores de la PTAR, con su respectiva nomenclatura</p> <p>Descripción de las unidades del proceso</p> <p>El sistema de tratamiento, en la línea de agua, está integrado por: pretratamiento, sedimentación primaria; aireación por contacto; sedimentación secundaria y desinfección; y en la línea de lodos, por almacenamiento, recirculación y disposición de lodos.</p> <p>Las unidades de la planta de tratamiento se colocan en serie y cada una de éstas se diseña y construyen para tener una capacidad de tratamiento promedio diario, en metros cúbicos (120.93 m³/día). Para caudales mayores el sistema de tratamiento crece modularmente en paralelo. Todos los tanques van enterrados casi por completo y cubiertos de tierra. El diseño toma en cuenta la conservación del paisaje urbano, la prevención de malos olores y dispersión de microorganismos dañinos.</p> <p>Pretratamiento</p> <p>Incluye cribado medio para retener residuos sólidos suspendidos de 1" (2.54 cm) de diámetro; desarenador y medidor proporcional que permite medir el gasto o caudal de agua, así como para regular la velocidad entre 20 y 35 cm/seg. El efluente del pretratamiento se descarga a una caja vertedora de donde se distribuye en forma proporcional a cada sedimentador primario.</p> <p>Sedimentador primario</p> <p>Las aguas residuales efluentes del pretratamiento alimentan al tanque de sedimentación primaria, el que puede estar dividido de una a tres cámaras de diferentes tamaños que operan en serie y cuyo tiempo de retención total es del orden de 16 a 24 horas. En estas se remueve del 50 al 75% de los sólidos suspendidos y del 20 al 40% de la materia orgánica representada por DBO. Cuenta tolvas para la retención de lodos.</p> <p>Reactor biológico</p> <p>El efluente del tanque de sedimentación primaria alimenta al tanque de aireación por contacto para su tratamiento. Este proceso puede estar formado por un o más tanques que pueden presentar diversos tamaños, pero siempre operando en serie, con un tiempo máximo de retención total de 24 horas. Estas unidades cuentan con un falso fondo, que cubre el área superficial del tanque, por debajo del cual se encuentran instalados los tubos difusores o burbujeadores de aire, que inyectan el aire que asciende por donde fluye el agua y el aire donde se forma un cultivo biológico que, en presencia del oxígeno disuelto, lleva a cabo la asimilación y degradación de la materia orgánica, así como parte de los sólidos suspendidos. En este proceso se pueden alcanzar eficiencias globales de remoción superiores al 90% de DBO y SST. La aireación se proporciona las 24 horas del día con lo cual se evita la sedimentación de los sólidos biológicos formados los que son arrastrados y conducidos a través de la tubería de intercomunicación con la siguiente unidad, que es otro tanque aerador por contacto o el sedimentador secundario de contacto. El sistema de difusión se encuentra en cada uno de los tanques para llevar a cabo la oxigenación del medio y la degradación de la materia orgánica.</p> <p>Sedimentador secundario</p> <p>Se alimenta del efluente del reactor biológico, y tiene un tiempo de retención biológica, y tiene un tiempo de retención del orden de 6 horas. En este se remueven y quedan almacenados, en el fondo de la unidad, los sólidos biológicos formados, como consecuencia se obtiene efluentes con alta calidad y transparencia, los cual pueden</p>	





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021

00342

CRITERIOS ECOLÓGICO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
<p>presentar bajas concentraciones de DBO y de SST que pueden variar de 10 a 30 mg/l, con lo cual se cumple con la normatividad mexicana. En la parte inferior se ubican las tolvas para la retención de lodos.</p> <p>Desinfección. El tanque de desinfección se ubica después del sedimentador secundario. En este se agrega cloro al efluente final para eliminar las bacterias patógenas remanentes del proceso con el fin de descargar a los cuerpos de agua o posibilitar su reutilización. El tanque de cloración está diseñado con la premisa de utilizar cloro en estado sólido (hipoclorito de calcio al 30% o 65%), el cual se dosifica en forma de pastillas con un hipoclorador que se instala dentro del agua, en la zona de entrada al tanque, donde se desprende y disuelve el cloro para destruir los organismos patógenos.</p> <p>Digestor de lodos Considera un proceso de digestión aerobia, sin embargo, para la adaptación del esquema en México este se ha eliminado, ya que los lodos que se generen serán enviados, vía pipas, para su tratamiento en plantas de mayor capacidad.</p> <p>Almacén de lodos En este se depositan los lodos primarios y secundarios que genera el sistema para su envío a planta de tratamiento de aguas residuales de mayor capacidad. En este proceso es importante realizar un control adecuado de lodo sedimentado que se acumula en el fondo, ya que una buena operación de este permite la obtención de lodos estabilizados.</p> <p>De acuerdo con lo anterior se advierte que el sistema propuesto por la promoviente solo realiza un proceso primero y secundario es decir no realiza los procesos físicoquímicos y microbiológicos adecuados para la descarga a un cuerpo receptor, así mismo no se establecen franjas de vegetación arbórea de al menos 15 m de ancho que presten el servicio de barreras dispersantes de malos olores dentro del predio, <u>por lo cual se advierte que el proyecto no se ajusta con el presente criterio.</u></p>	<p>El hotel cuenta con autorización otorgada por la CNA para la descarga de agua residual, mediante pozos de absorción; esto viene establecido en su Título de Concesión 12QNR102660/32EMDL15 (Anexo 17)</p>
<p>URB-13 La canalización del drenaje pluvial hacia espacios verdes, cuerpos de agua superficiales o pozos de absorción, debe realizarse previa filtración de sus aguas con sistemas de decantación, trampas de grasas y sólidos, u otros que garanticen la retención de sedimentos y contaminantes. Dicha canalización deberá ser autorizada por la Comisión Nacional del Agua.</p>	<p>Analisis: Esta Unidad Administrativa le solicito al promoviente a través del oficio 04/SGA/0385/2020 de fecha 09 de marzo de 2020, información adicional para que presentara lo siguiente: <u>Los elementos técnicos que demuestre que previo a la filtración de las aguas el pozo de absorción se realizara por medio del sistema de decantación, trampas de grasas y sólidos, y o en su caso proponer otro sistema que garantice la retención de sedimentos y contaminantes para el proyecto, a fin de dar cumplimiento al con el criterio.</u></p> <p>A lo que la promoviente señalo:</p> <p><i>Las aguas pluviales caen directamente sobre las azoteas de los edificios y de ahí se dirigen a los jardines y los patios de hotel. En definitiva, las aguas pluviales No son canalizadas a ningún pozo de absorción.</i></p> <p>De acuerdo con lo anterior si bien la promoviente señala que las aguas pluviales caen directamente sobre las azoteas de los edificios y de ahí se dirigen los jardines y los patios, omitió demostrar que previo a la filtración de las aguas al pozo de absorción se realizara por medio del sistema de decantación, trampas de grasas y sólidos, <u>por lo cual se tiene que el proyecto no se ajusta con el presente criterio.</u></p>
<p>URB-24 Los generadores de Residuos de Manejo Especial y los Grandes Generadores de Residuos Sólidos Urbanos deberán contar con un plan de manejo de los mismos, en apego a la normatividad vigente en la materia.</p>	<p>Como se mencionó en el criterio URB-18, todos los residuos generados por la operación del proyecto se sujetarán a lo establecido en el Plan de manejo de residuos del hotel, el cual cuenta con la autorización SEMA/DS/1953/2018 otorgada por la SEMA (Anexo 20).</p>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se tiene que la promoviente presento anexo a la MIA-P, el Plan de manejo de residuos del hotel, en el cual que para el manejo de residuos generados serán manejados de acuerdo con lo establecido en el plan de manejo de residuos del hotel. Los residuos sólidos como envases de PET, latas de aluminio,</p>	





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SCA/0021/2021 00342

CRITERIOS ECOLÓGICO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
envolturas de alimentos, etc., así mismo todos los residuos sólidos generados por la operación del proyecto, son retirados por empresas autorizados para ello. Los residuos no valorizables son retirados por el servicio de limpieza del municipio de Puerto Morelos; los residuos reciclables y de manejo especial son retirados por recolectores autorizados por la Secretaría de Medio Ambiente (SEMA) del Estado de Quintana Roo, por lo cual el proyecto se ajusta con el presente criterio.	
CRITERIOS ECOLÓGICO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
URB-36 Las áreas con presencia de ecosistemas de manglar dentro de los centros de población deberán ser consideradas como Áreas de Preservación Ecológica para garantizar el mantenimiento de los bienes y servicios ambientales que proveen por lo que no podrán ser modificadas, con el fin de proporcionar una mejor calidad de vida para los habitantes del municipio; con excepción de aquellas que cuenten previamente con un plan de manejo autorizado por la autoridad ambiental competente.	Las áreas con presencia de ecosistemas de manglar dentro del predio se considera como Áreas de Preservación Ecológica para garantizar el mantenimiento de los bienes y servicios ambientales que proveen por lo que no podrán ser modificadas, con el fin de proporcionar una mejor calidad de vida para los habitantes del municipio; con excepción de aquellas que cuenten previamente con un plan de manejo autorizado por la autoridad ambiental competente.
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se tiene que se tiene que las áreas con presencia de ecosistemas de manglar dentro del predio se considera como Áreas de Preservación Ecológica para garantizar el mantenimiento de los bienes y servicios ambientales que proveen por lo que no podrán ser modificadas.	
URB-50 Las especies recomendadas para la reforestación de dunas son: plantas rastreras: <i>Ipomea pes-caprae</i> , <i>Sesuvium portulacastrum</i> , herbáceas: <i>Ageratum littorale</i> , <i>Erythalis fruticosa</i> y arbustos: <i>Tournefortia gnaphalodes</i> , <i>Suriana maritima</i> y <i>Coccoloba uvifera</i> y Palmas <i>Thrinax radiata</i> , <i>Coccothrinax readii</i> .	El proyecto no pretende la reforestación de dunas costeras, por lo que este criterio sólo se considera de observancia.
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se tiene que el promovente no prevé llevar a cabo la reforestación de dunas, por lo cual el proyecto se ajusta con el presente criterio.	
URB-51 La selección de sitios para la rehabilitación de dunas y la creación infraestructura de retención de arena deberá tomar en cuenta los siguientes criterios: <ul style="list-style-type: none">• Que haya evidencia de la existencia de dunas en los últimos 20 años.• Que los vientos prevaletentes soplen en dirección a las dunas.• Que existan zonas de dunas pioneras (embrionarias) en la playa en la que la arena esté constantemente seca, para que constituya la fuente de aportación para la duna.• Las cercas de retención deberán ser biodegradables, con una altura aproximada de 1.2 m y con 50% de porosidad y ubicadas en paralelo a la costa. Las dunas rehabilitadas deberán ser reforestadas.	El proyecto no contempla actividades relacionadas con la rehabilitación de dunas costeras ni contempla la creación de infraestructura de retención de arena, por lo que este criterio sólo se considera de observancia.
URB-54 En las dunas no se permite la instalación de tuberías de drenaje pluvial, la extracción de arena, ni ser utilizadas como depósitos de la arena o sedimentos que se extraen de los dragados que se realizan para mantener la profundidad en los canales de puertos, bocas de lagunas o lagunas costeras.	La empresa promovente no cuenta con instalaciones de este tipo de infraestructura en duna costera, ni pretende realizar ninguna de las acciones citadas en este criterio.
URB-55 La construcción de infraestructura permanente o temporal debe quedar fuera de las dunas pioneras (embrionarias).	Este criterio no aplica al proyecto ya que el mismo se encuentra en operación y no se pretende realizar ninguna construcción más, además, no se cuenta con infraestructura sobre la duna costera.
URB-56 En las dunas primarias podrá haber construcciones de madera o material degradable y piloteadas (p.e. casas tipo palafito o andadores), detrás de la cara posterior del primer cordón y evitando la invasión sobre la corona o cresta de estas dunas.	Este criterio no aplica al proyecto ya que el mismo se encuentra en operación y no se pretende realizar ninguna construcción más, además, no se cuenta con infraestructura sobre la duna costera.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SCA/0021/2021 00342

CRITERIOS ECOLÓGICO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
<p>El pilotaje deberá ser superficial (hincado a golpes), no cimentado y deberá permitir el crecimiento de la vegetación, el transporte de sedimentos y el paso de fauna, por lo que se recomienda que tenga al menos un metro de elevación respecto al nivel de la duna. Esta recomendación deberá revisarse en regiones donde hay fuerte incidencia de huracanes, ya que en estas áreas constituyen un sistema importante de protección, por lo que se recomienda, después de su valoración específica, dejar inalterada esta sección del sistema de dunas.</p>	
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se tiene que el proyecto corresponde a la operación del hotel y obras asociadas, por otro lado no se prevé construcción de obras adicionales, es importante señalar que el proyecto cuenta con autorización en materia de impacto ambiental emitido por el Instituto nacional de Ecología a través de la Dirección General de Ordenamiento Ecológico E Impacto Ambiental número D.O.O, DGOEIA.-004624 de fecha 23 de agosto de 1999 y oficio DFQR/1237-bis/2000 de fecha 06 de septiembre de 2000 emitido por la Delegación Federal en Quintana Roo a través del cual autorizo la ampliación del proyecto, por lo cual no se pretende realizar ninguna construcción más, además, no se cuenta con infraestructura sobre la duna costera, <u>por lo que el presente proyecto se ajusta con el presente criterio.</u></p>	
<p>URB-49 Los proyectos que pretendan realizarse en predios que colinden con playas aptas para la anidación de tortugas marinas deberán incorporar medidas preventivas que minimicen el impacto negativo a estos animales tanto durante la temporada de arribo y anidación de las hembras como durante el período de desarrollo de los huevos y eclosión de las crías.</p>	<p><i>El Hotel Desire Perl, se apegará a todas las medidas y acciones implementadas para la protección de tortugas marinas, además de las siguientes:</i></p> <p><i>Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.</i></p> <p><i>En caso de ser necesaria la colocación de luminarias en la zona de playa, estas contarán con las siguientes características:</i></p> <p><i>a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.</i></p> <p><i>b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.</i></p> <p><i>c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.</i></p> <p><i>Evitar durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.</i></p>
<p>ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior el proyecto no prevé colindante con el predio. Así mismo especial se tomaran atención que durante los meses de anidación de estos quelonios, que es del mes de abril a octubre, se cumpla a cabalidad con los criterios de protección y preservación de estas especies, <u>por lo cual se ajusta el proyecto con el presente criterio.</u></p>	
<p>URB-52 En las playas de anidación de tortugas marinas se deben realizar las siguientes medidas precautorias:</p> <p>Evitar la remoción de la vegetación nativa y la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación.</p> <ul style="list-style-type: none">• Favorecer y propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación.• Retirar de la playa, durante la temporada de anidación, cualquier objeto movable que tenga la	<p><i>La zona del proyecto, es considerada zona de anidación de tortugas marinas, por lo que la empresa promovente se compromete a realizar cada una de las medidas preventivas citadas en este criterio.</i></p>





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

CRITERIOS ECOLÓGICO DE APLICACIÓN ESPECÍFICA	VINCULACIÓN DEL PROMOVENTE
<p>capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías.</p> <ul style="list-style-type: none">• Eliminar, reorientar o modificar cualquier instalación o equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina.• Orientar los tipos de iluminación que se instalen cerca de las playas de anidación, de tal forma que su flujo luminoso sea dirigido hacia abajo y fuera de la playa, usando• alguna de las siguientes medidas para la mitigación del impacto:<ul style="list-style-type: none">a) Luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas.b) Focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente.c) Fuentes de luz de coloración amarilla o roja, tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión.• Tomar medidas para mantener fuera de la playa de anidación, durante la temporada de anidación, el tránsito vehicular y el de cualquier animal doméstico que pueda perturbar o lastimar a las hembras, nidadas y crías. Sólo pueden circular los vehículos destinados para tareas de monitoreo y los correspondientes para el manejo y protección de las tortugas marinas, sus nidadas y crías.	
<p>ANÁLISIS: Esta Unidad Administrativa le solicito información adicional a la promovente a través del oficio 04/SGA/0385/2020 de fecha 09 de marzo de 2020 para que <u>señalar en que consiste las medidas que se prevén realizar en caso de un avistamiento de tortugas marinas.</u></p> <p>A lo que la promovente señalo:</p> <p><i>El mantenimiento de la playa consiste básicamente en limpieza manual, recolectando los residuos que son arrojados por el mar o bien que dejan algunos transeúntes, en cuanto a la vegetación es inexistente en la ZFMT que se encuentra frente al hotel del predio del proyecto.</i></p> <p><i>Durante la temporada de anidación se retiran los camastros ya que estos son los únicos objetos que se instalan durante el día en la playa, por lo que no existe la posibilidad de impedir el paso o que alguna tortuga anidadora quede atrapada. La iluminación que emite luz de noche es cálida con focos de 9 a 13 watts, por lo que no existe la posibilidad que la reflexión de la Luz de estos focos cause resplandor sobre la vegetación, este tipo de iluminación que permanece todo el año y cumple con las medidas de mitigación pertinentes.</i></p> <p><i>En cuanto al tránsito vehicular, este es inexistente en la ZFMT, además el hotel no permite la introducción de animales domésticos a sus huéspedes, por lo que no existe la posibilidad de que por estar circunstancia alguna hembra o cría pueda ser lastimada.</i></p> <p><i>De acuerdo con lo anterior se advierte que la promovente no se prevé iluminación directa a la zona federal y la iluminación que emite por la noche es cálida con focos de 9 a 13 watts, por lo cual se advierte que <u>el proyecto se ajusta con el presente criterio.</u></i></p>	

De acuerdo con lo anterior esta Unidad Administrativa advierte que el proyecto no se ajusta con los siguientes criterios **CG 06, CG 25, URB 01, URB 07, URB 12 y URB 13**, en virtud de que el sistema propuesto solo realiza un proceso primero y secundario es decir no realiza los procesos fisicoquímicos y microbiológicos adecuados para la descarga a un cuerpo receptor.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

- B. Que el predio donde se pretende construir el **proyecto** se ubica dentro del área de aplicación del **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023**, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del estado de Quintana Roo el 20 de mayo de 2009; derivado de lo anterior se tiene lo siguiente:

Turístico Hotelero densidad media

NORMAS GENERALES Y RESTRICCIONES DE EDIFICACIÓN														
UO	ZONA	Categoría	Código	Habitaciónes por hectárea	Viviendas por hectárea	Vivienda por vivienda	Superficie construida (m²)	Superficie de terreno (m²)	Coeficiente de ocupación del suelo (COS)	Coeficiente de utilización del suelo (CUS)	Coeficiente de modificación del suelo (CMS)	Restricción frontal (m)	Restricción lateral (m)	Restricción posterior (m)
TURÍSTICO	HABITACIONAL	Turístico Hotelero Densidad Media	THM	50	20	1000	1000	1000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Turístico Hotelero Densidad Baja	THB	25	10	500	500	500	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Turístico Hotelero Densidad Alta	THA	100	40	2000	2000	2000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Turístico Hotelero Densidad Muy Alta	THMA	200	80	4000	4000	4000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Turístico Hotelero Densidad Super Alta	THSA	400	160	8000	8000	8000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Turístico Hotelero Densidad Super Muy Alta	THSMA	800	320	16000	16000	16000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Turístico Hotelero Densidad Super Muy Alta Plus	THSMA+	1000	400	20000	20000	20000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Turístico Hotelero Densidad Super Muy Alta Plus Plus	THSMA++	1200	480	24000	24000	24000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Turístico Hotelero Densidad Super Muy Alta Plus Plus Plus	THSMA+++	1500	600	30000	30000	30000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Turístico Hotelero Densidad Super Muy Alta Plus Plus Plus Plus	THSMA++++	2000	800	40000	40000	40000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
TURÍSTICO	INDUSTRIAL	Industrial Densidad Media	IDM	50	20	1000	1000	1000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Industrial Densidad Baja	IDB	25	10	500	500	500	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Industrial Densidad Alta	IDA	100	40	2000	2000	2000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Industrial Densidad Muy Alta	IDMA	200	80	4000	4000	4000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Industrial Densidad Super Alta	IDSA	400	160	8000	8000	8000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Industrial Densidad Super Muy Alta	IDSMA	800	320	16000	16000	16000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Industrial Densidad Super Muy Alta Plus	IDSMA+	1000	400	20000	20000	20000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Industrial Densidad Super Muy Alta Plus Plus	IDSMA++	1200	480	24000	24000	24000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Industrial Densidad Super Muy Alta Plus Plus Plus	IDSMA+++	1500	600	30000	30000	30000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Industrial Densidad Super Muy Alta Plus Plus Plus Plus	IDSMA++++	2000	800	40000	40000	40000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
TURÍSTICO	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	Comercial y de Servicios Densidad Media	CDM	50	20	1000	1000	1000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Comercial y de Servicios Densidad Baja	CDB	25	10	500	500	500	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Comercial y de Servicios Densidad Alta	CDA	100	40	2000	2000	2000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Comercial y de Servicios Densidad Muy Alta	CDMA	200	80	4000	4000	4000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Comercial y de Servicios Densidad Super Alta	CDSA	400	160	8000	8000	8000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Comercial y de Servicios Densidad Super Muy Alta	CDSMA	800	320	16000	16000	16000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Comercial y de Servicios Densidad Super Muy Alta Plus	CDSMA+	1000	400	20000	20000	20000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Comercial y de Servicios Densidad Super Muy Alta Plus Plus	CDSMA++	1200	480	24000	24000	24000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Comercial y de Servicios Densidad Super Muy Alta Plus Plus Plus	CDSMA+++	1500	600	30000	30000	30000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Comercial y de Servicios Densidad Super Muy Alta Plus Plus Plus Plus	CDSMA++++	2000	800	40000	40000	40000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
TURÍSTICO	CONSERVACIÓN	Conservación Densidad Media	CDM	50	20	1000	1000	1000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Conservación Densidad Baja	CDB	25	10	500	500	500	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Conservación Densidad Alta	CDA	100	40	2000	2000	2000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Conservación Densidad Muy Alta	CDMA	200	80	4000	4000	4000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Conservación Densidad Super Alta	CDSA	400	160	8000	8000	8000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Conservación Densidad Super Muy Alta	CDSMA	800	320	16000	16000	16000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Conservación Densidad Super Muy Alta Plus	CDSMA+	1000	400	20000	20000	20000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Conservación Densidad Super Muy Alta Plus Plus	CDSMA++	1200	480	24000	24000	24000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Conservación Densidad Super Muy Alta Plus Plus Plus	CDSMA+++	1500	600	30000	30000	30000	0.45	1.0	0.75	5	3	15
		Conservación Densidad Super Muy Alta Plus Plus Plus Plus	CDSMA++++	2000	800	40000	40000	40000	0.45	1.0	0.75	5	3	15

ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE PUERTO MORELOS, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO

Turístico Hotelero densidad media

Son aquellas cuya densidad máxima es de **50 cuartos** hoteleros por hectárea ó **20 viviendas** por hectárea que corresponden a la clave **THM**.

Se entiende por cuarto una unidad de alojamiento estándar con una o dos camas y baño; o una unidad de alojamiento tipo suite con una o dos camas y baño más estancia-comedor y baño. El número de unidades de alojamiento tipo suite para efectos de cálculo de densidad no podrá ser mayor al 30 por ciento del total de cuartos en el predio.

La **superficie mínima** del lote será de **500 metros cuadrados**, sin que pueda dividirse en fracciones menores;

El **frente mínimo** del lote a la vía pública, a áreas comunes o a la Zona Federal Marítimo Terrestre será de **20 metros** lineales;

El **coeficiente de ocupación del suelo (COS)** no será mayor de 0.45 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del **45 por ciento** de la superficie total del lote;

El **coeficiente de utilización del suelo (CUS)** no deberá ser superior a **1.0** y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al **100 por ciento** de la superficie total del lote; El **coeficiente de modificación del suelo** no deberá ser superior al **55 por ciento** del total del lote; debiendo tener un mínimo del 70 por ciento como área verde del total del lote; **cuartos** en el predio **para los primeros 30**, el **excedente** se proveerá a razón de un estacionamiento **por cada diez cuartos**;

La **restricción frontal** será de **cinco metros**, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 70 por ciento como área verde; Las **restricciones laterales** serán de **tres metros** en todas las colindancias laterales, esta superficie será conservada como área verde en un mínimo del 70 por ciento; La **restricción posterior** será de **cinco metros**, en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberán tener una altura mayor a 1.2 metros; La **restricción por colindancia** con la vía pública será de **cinco metros**; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales de mampostería o similar no deberán tener una altura mayor a 1.2 metros salvo en el caso de elementos artísticos o escultóricos; se deberá tener un mínimo del 70 por ciento como área verde; En las áreas de restricción por colindancia con la vía pública podrán construirse elementos como palapas o pérgolas, máximo de un nivel de altura y respetando siempre el mínimo de área verde indicada a conservar;

Al respecto, esta Unidad Administrativa le solicitó a la promotora a través del oficio **04/SGA/0385/2020** de fecha 09 de marzo de 2020 para que presentara lo siguiente:

- Plano donde se sobre ponga el predio, con el uso de suelo del programa de desarrollo urbano del centro de población de Puerto Morelos, formato Impreso y electrónico (.dwg).
- Indicar la superficie de incidencia que ocupa el proyecto en el usos suelo **H2 Habitacional Densidad Media**, **THM Turístico Hotelero** y **AC Zona de Conservación**





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SCA/0021/2021 00342

- Indicar que obras que se ubiquen en los usos de suelo **H2 Habitacional Densidad Media**, **THM Turístico Hotelero** y **AC Zona de Conservación** y la superficie de desplante de dichas obras.
- Presentar plano impreso y en formato electrónico (dwg, y/o PDF, etc), debidamente georreferenciado (coordenadas proyectadas en UTM, referenciadas a la Zona 16Q y Datum WGS 84) donde se señale las superficies de incidencia que ocupa de los usos de suelo **H2 Habitacional Densidad Media**, **THM Turístico Hotelero** y **AC Zona de Conservación**, como el desplante de las obras.

Uso de suelo Zona Habitacional Densidad Media H2:

Que en la página 101 del capítulo III de la MIA-P, la **promovente** señale lo siguientes:

NORMAS PARTICULARES. Los predios, lotes y edificaciones construidas en las zonas habitacionales, unifamiliar densidad media, tipo H2-U, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- La densidad máxima será de 160 habitantes por hectárea, lo que representa 40 viviendas por hectárea; - La superficie mínima del lote será de 250 metros cuadrados;
- El frente mínimo del lote no será menor de 10 metros lineales;
- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.5 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 50 por ciento de la superficie total del lote.
- El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no deberá ser superior a 1.2, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 120 por ciento de la superficie total del lote.
- El coeficiente de modificación del suelo no deberá ser superior al 60 por ciento del total del lote, debiendo tener un mínimo del 40 por ciento como área verde del total del lote;
- La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; no debiendo exceder de tres niveles o 9 metros de altura. Para determinar la altura, ésta se considerará a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública, referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos;
- Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en la norma correspondiente;
- La restricción frontal o a la vía pública será de cinco metros.

De acuerdo a lo anterior, se advierte que la **promovente** solo menciona los parámetros de aplicación para el uso **H2 Habitacional Densidad Media**, sin que se haga evidencia de que forma el proyecto se ajusta a cada uno de los parámetros establecidos para el presente uso, omitiendo señalar los cálculos de las obras que resulten en los valores presentados, por lo cual deberá presentar lo siguiente:

- Cálculo del **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)**, indicando las obras que se contabilizan para el parámetro.
- Cálculo del **Coefficiente de Uso de Suelo (CUS)**, indicando las obras que se contabilizan para el parámetro.
- Considerando que la **promovente** no presenta la vinculación con todas las normas y restricciones aplicables al sitio del **proyecto** deberá presentar la vinculación con respecto a las restricciones mínimas del predio (frente, frontal, lateral, posterior), coeficiente de modificación, % de frente jardinado, cajones de estacionamientos y demás aplicables en términos del Programa Desarrollo Urbano del centro de población de Puerto Morelos o en su caso hacer las aclaraciones correspondientes, presentando los elementos que considera oportunos para demostrar que el **proyecto** se ajusta a dichas normas y restricciones.

Uso de suelo Zona Habitacional Densidad Media THM:

Se entiende por cuarto una unidad de alojamiento estándar con una o dos camas y baño; o una unidad de alojamiento tipo suite con una o dos camas y baño más estancia-comedor y baño. El número de unidades de alojamiento tipo suite para efectos de cálculo de densidad no podrá ser mayor al 30 por ciento del total de cuartos en el predio.

La superficie mínima del lote será de 500 metros cuadrados, sin que pueda dividirse en fracciones menores; El frente mínimo del lote a la vía pública, a áreas comunes o a la Zona Federal Marítimo Terrestre será de 20 metros lineales;

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.45 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 45 por ciento de la superficie total del lote;





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no deberá ser superior a 1.0 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 100 por ciento de la superficie total del lote;

El coeficiente de modificación del suelo no deberá ser superior al 55 por ciento del total del lote; debiendo tener un mínimo del 70 por ciento como área verde del total del lote;

La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; no debiendo exceder de cuatro niveles ni de 12 metros de altura exceptuando los casos de palapas o elementos artísticos o escultóricos en los edificios los cuales no podrán rebasar los 13.5 metros de altura.

Para determinar la altura, esta se considerará a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos;

Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima equivalente en cajones de estacionamiento al 30% del número de cuartos en el predio para los primeros 30, el excedente se proveerá a razón de un estacionamiento por cada diez cuartos; La restricción frontal será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 70 por ciento como área verde; Las restricciones laterales serán de tres metros en todas las colindancias laterales, esta superficie será conservada como área verde en un mínimo del 70 por ciento; La restricción posterior será de cinco metros, en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberán tener una altura mayor a 1.2 metros;

La restricción por colindancia con la vía pública será de cinco metros; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales de mampostería o similar no deberán tener una altura mayor a 1.2 metros salvo en el caso de elementos artísticos o escultóricos; se deberá tener un mínimo del 70 por ciento como área verde;

En las áreas de restricción por colindancia con la vía pública podrán construirse elementos como palapas o pérgolas, máximo de un nivel de altura y respetando siempre el mínimo de área verde indicada a conservar;

Este PDU menciona entre otras cosas que, en toda la franja costera sólo se podrá construir sobre terrenos firmes quedando prohibido el desmote del manglar y el relleno de los humedales.

La construcción del proyecto del actual hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort, se realizó en los años 1999 y 2000 anterior a la publicación de este marco regulatorio.

Sin embargo, el hotel, actualmente se encuentra en operación, sin intenciones de realizar modificaciones al proyecto establecido.

De acuerdo a lo anterior, se advierte que la **promovente** sólo menciona los parámetros de aplicación para el uso **THM Turístico Hotelero**, sin que se haga evidencia de que forma el proyecto se ajusta a cada uno de los parámetros establecidos para el presente uso, omitiendo señalar los cálculos de las obras que resulten en los valores presentados, por lo cual deberá presentar lo siguiente:

- Cálculo del **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)**, indicando las obras que se contabilizan para el parámetro.
- Cálculo del **Coefficiente de Uso de Suelo (CUS)**, indicando las obras que se contabilizan para el parámetro.
- Considerando que la promovente no presentó la vinculación con todas las normas y restricciones aplicables al sitio del **proyecto** deberá presentar la vinculación con respecto a las restricciones mínimas del predio (frente, frontal, lateral, posterior), coeficiente de modificación, % de frente jardinado, cajones de estacionamientos y demás aplicables en términos del Programa Desarrollo Urbano del centro de población de Puerto Morelos o en su caso hacer las aclaraciones correspondientes, presentando los elementos que considera oportunos para demostrar que el **proyecto** se ajusta a dichas normas y restricciones.

A lo que el promovente señalo:

- En el anexo 12 se presenta el plano donde se sobrepone el predio con los usos de suelo en formato electrónico e impreso.
- A continuación, se presenta la superficie de incidencia que ocupa el proyecto en los diferentes usos de suelo

Tabla 9.- Superficie de incidencia respecto al Uso de Suelo H¹ Habitacional Densidad Media, THM Turístico Hotelero y AC Zona de Conservación.

Uso de suelo	Superficie m ²
H2 Habitacional Densidad Media	18 145.332
THM Turístico Hotelero	1 084.829
AC Zona de conservación	4 136.197





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

SD Sin Designación de UGA	587.776
Superficie total	23 954.134

En el anexo 13 se presenta el plano electrónico e impreso debidamente gearreferenciado.

A continuación, se indican la superficie y las obras para los tipos de uso de suelo que le corresponden a la superficie del proyecto Hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort"

Tabla 10.- Obras que se ubican en los uso de suelo H2 Habitación Densidad Media, THM Turístico Hotelero y AC zona de Conservación y la superficie de despiante de dichas obras.

Uso de Suelo	Superficie m²
H2 Habitacional densidad Media	8 901.237
7 edificios con las 88 habitaciones	2545.087
Alberca	1693.65
Restaurante	1522.57
Cocina y comedor	579.59
Lobby	680.34
Spa	1026.44
Estacionamiento	595.44
Mantenimiento	258.12
THM Turístico Hotelero	272.31
Tienda de souvenirs y servicios acuáticos	273.31
AC Zona de Conservación	1 295.49
Mantenimiento	545.30
Cancha de tenis de desuso	688.72
Estacionamiento	61.47
	1295.49
SD Sin Designación de UGA	83.55
Parte del Edificio estrella	79.96
Cocina del restaurante	3.59

El promovente no presenta la vinculación con todas las normas y restricciones, debido a que no son aplicables, el proyecto se construyó hace más de 20 años y las normas del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de 22 de enero de 2009, no se aplicaron y no puede ser aplicable ahora, considerando que las leyes no son retroactivas según se expresa lo anterior con fundamento en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra dice:

"A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna..."

En la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, mediante la Tesis P/J.123/2001 del Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta Tomo XIV, octubre de 2001, Novena Época Pág. 16, denominado Jurisprudencia Constitucional "Retroactividad de las Leyes su Determinación conforme a la teoría de los Componentes de la Norma.

Conforme a la citada teoría, para determinar si una ley cumple con la garantía de irretroactividad prevista en el primer párrafo del artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, debe precisarse que toda norma jurídica contiene un supuesto y una consecuencia, de suerte que si aquél se realiza, ésta debe producirse, generándose, así, los derechos y obligaciones correspondientes y, con ella, los destinatarios de la norma están en posibilidad de ejercitar aquellos y cumplir con éstos; sin embargo, el supuesto y la consecuencia no siempre se generan de modo inmediato, pues puede suceder que su realización ocurra fraccionada en el tiempo. Esto acontece, por lo general, cuando el supuesto y la consecuencia son actos complejos, compuestos por diversos actos parciales. De esta forma, para resolver sobre la retroactividad o irretroactividad de una disposición jurídica, es fundamental determinar las hipótesis que pueden presentarse en relación con el tiempo en que se realicen los componentes de la norma jurídica. Al respecto cabe señalar que, generalmente y en principio, pueden darse las siguientes hipótesis: 1. Cuando durante la vigencia de una norma jurídica se actualizan, de modo inmediato, el supuesto y la consecuencia establecidos en ella. En este caso, ninguna disposición legal posterior podrá variar, suprimir o modificar aquel supuesto o esa consecuencia sin violar la garantía de irretroactividad, atento que fue antes de la vigencia de la nueva norma cuando se realizaron los componentes de la norma sustituida. 2. El caso en que la norma jurídica establece un supuesto y varias consecuencias sucesivas. Sin dentro de la vigencia de esta norma se actualiza el supuesto o algunas de las consecuencias, pero no todas, ninguna norma posterior podrá variar los actos ya ejecutados sin ser retroactividad. 3. También puede suceder que la realización de alguna o algunas de las consecuencias de la ley anterior, que no se produjeron durante su vigencia, no dependa de la realización de los supuestos previstos en esa ley, ocurridos después de que la nueva disposición entro en vigor, sino que tal realización estaba solamente diferida en el tiempo, ya sea por el establecimiento de un plazo o termino específico, o simplemente porque la realización de esas consecuencias era sucesiva o continuada; en este caso la nueva disposición tampoco deberá suprimir, modificar o condicionar las consecuencias no realizadas, por la razón señalada de que éstas no están supeditadas a las modalidades señaladas en la nueva ley. 4. Cuando la norma jurídica contempla su supuesto complejo, integrado por diversos actos parciales sucesivos y una consecuencia. En este caso, la norma posterior no podrá modificar





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021

00342

los actos del supuesto que se haya realizado bajo la vigencia de la norma anterior que los previos, sin violar la garantía de irretroactividad. Pero en cuanto al resto de los actos componentes del supuesto que no se ejecutaron durante la vigencia de la norma que los previos, si son modificados por una norma posterior, esta no puede considerarse retroactiva. En esta circunstancia, los actos o supuestos habrá de generarse bajo el imperio de la norma posterior y, consecuentemente, son las disposiciones de ésta las que deben regir su relación, así como la de las consecuencias que a tales supuestos se vinculan."

De acuerdo a la tesis planteada se presenta el análisis del proyecto en operación del Hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort", con respecto al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el 22 de enero de 2009, por lo que si fuera el caso solo nuevos obras, deberán ser congruentes con lo establecido por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Cancún, Quintana Roo 2014-2030, con lo que se otorga la certeza del uso de suelo que ocupa este desarrollo respecto a la citada regulación.

De acuerdo con lo anterior esta Unidad Administrativa a través del Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental verifica que el proyecto se ajuste a las formalidades previstas en la LGEEPA, su Reglamento en materia de impacto ambiental, Normas Oficiales Mexicanas, Programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos aplicables, estableciendo las condiciones a que se sujetará la realización de las obras y/o actividades que puedan 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 medio ambiente.

Por lo anterior se tiene que si bien se reconoce las obras existentes en el proyecto, sin que el análisis de éstas sea en aplicación retroactiva, si se realiza el análisis de éstas con respecto a las capacidades existentes y por realizarse en el predio de conformidad con los instrumentos normativos, en específicos, el instrumento urbano, el cual para este caso en particular, resulta aplicable Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del estado de Quintana Roo el 20 de mayo de 2009, en el cual actualmente se encuentra vigente y resulta aplicable al proyecto.

Turístico Hotelero densidad media

NORMAS GENERALES Y RESTRICCIONES DE EDIFICACION													
UPO	CUVE	ZONAS	DENESIDAD										
			Habitación por hectárea	Quilómetros cuadrados	Superficie mínima por hectárea	Superficie máxima por hectárea	Coeficiente de edificación	Coeficiente de ocupación de suelo	Coeficiente de uso de suelo	Coeficiente de uso de suelo	Coeficiente de uso de suelo	Coeficiente de uso de suelo	Coeficiente de uso de suelo
TURÍSTICO	H2	Turístico Hotelero	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Turístico Hotelero media	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Turístico Hotelero alta	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Turístico Hotelero baja	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Turístico Hotelero media	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Turístico Hotelero alta	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Turístico Hotelero baja	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Turístico Hotelero media	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Turístico Hotelero alta	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Turístico Hotelero baja	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
RESIDENTIAL	H2	Residencial	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Residencial media	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Residencial alta	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Residencial baja	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Residencial media	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Residencial alta	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Residencial baja	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Residencial media	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Residencial alta	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Residencial baja	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
INDUSTRIAL	H2	Industrial	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Industrial media	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Industrial alta	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Industrial baja	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Industrial media	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Industrial alta	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Industrial baja	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Industrial media	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Industrial alta	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Industrial baja	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
CONSERVACION	H2	Conservación	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Conservación media	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Conservación alta	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Conservación baja	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Conservación media	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Conservación alta	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Conservación baja	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Conservación media	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Conservación alta	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
		Conservación baja	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

ACTUALIZACIÓN DEL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE PUERTO MORELOS, MUNICIPIO DE BENITO JUÁREZ, QUINTANA ROO

Considerando que la pagina 53 de la información adicional la promovente presento la siguiente Tabla 9.- Superficie de incidencia respecto al Uso de Suelo H2 Habitacional Densidad Media, THM Turístico Hotelero y AC Zona de Conservación.

Uso de suelo	Superficie m²
H2 Habitacional densidad Media	18 145.332
THM Turístico Hotelero	1 084.829
AC Zona de conservación	4 136.197
SD Sin Designación de UCA	587.776
Superficie total	23 954.134





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

ANÁLISIS POR PARTE DE ESTA UNIDAD ADMINISTRATIVA

De acuerdo con lo anterior se advierte que si bien la **promovente** señala en la información adicional: "El **promovente** no presentó la vinculación con todas las normas y restricciones, debido a que no son aplicables, el proyecto se construyó hace más de 20 años y las normas del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de 22 de enero de 2009, no se aplicaron y no puede ser aplicable ahora, considerando que las leyes no son retroactivas según se expresa lo anterior con fundamento en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos...

De acuerdo con lo anterior esta Unidad Administrativa advierte que el proyecto fue presentado al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental con el fin de que el **proyecto** se ajuste a las formalidades previstas en la **LGEEPA**, su Reglamento en materia de impacto ambiental, Normas Oficiales Mexicanas, Programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos aplicables, estableciendo las condiciones a que se sujetará la realización de las obras y/o actividades que puedan 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 medio ambiente, siendo que el proyecto pretende obtener la autorización para operar de obras, sin contar con la autorización o exención en Materia de Impactos Ambientales para llevar a cabo las construcciones, instalaciones, sin que se hayan valorado los impactos y medidas de mitigación para la construcción del proyecto, o con una autorización la cual no está vigente, ahora bien al proyecto le resulta aplicable **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023**, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 22 de enero de 2009, en el cual actualmente se encuentra vigente y resulta aplicable al proyecto siendo que este deber de ajustarse a cada uno de los parámetros ya que son de carácter obligatorio.

Se le solicita a la **promovente** información adicional a través del oficio 04/SGA/0385/2020 de fecha 06 de marzo de 2020, para que presentara:

- Cálculo del coeficiente de ocupación del suelo (COS), indicando las obras que se contabilizan para el parámetro
- Cálculo del Coeficiente de Uso de Suelo (CUS), indicando las obras que se contabilizan para el parámetro
- Presentar la vinculación con respecto a las restricciones mínimas del predio (frente, frontal, lateral, posterior), coeficiente de modificación, % de frente jardinado, cajones de estacionamientos y demás aplicables en términos del Programa Desarrollo Urbano del Centro de población de Puerto Morelos. Para el Uso de suelo (H2, habitacional Densidad Media), para el Uso de suelo THM, Zona Habitacional Densidad Media).

De lo anterior esta Unidad Administrativa advierte que la **promovente** omitió presentar la evidencia respecto a la manera en que el proyecto se ajusta a cada uno de los parámetros establecidos para los Uso de suelo aplicables, así mismo, omitiendo los cálculos de las obras, por lo cual se tiene que no se cuenta con información que permita garantizar que el proyecto se ajusta con el Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 22 de enero de 2009.

Por otro lado se advierte se prevé la operación de las siguientes instalación (mantenimiento de 545.30 m², Cancha de tenis de desuso de 688.72 m² y estacionamiento 61.47 m², las cuales se encuentran ubicadas dentro del uso de suelo denominado AC Zona de Conservación, tal como se puede observar en la siguiente imagen:



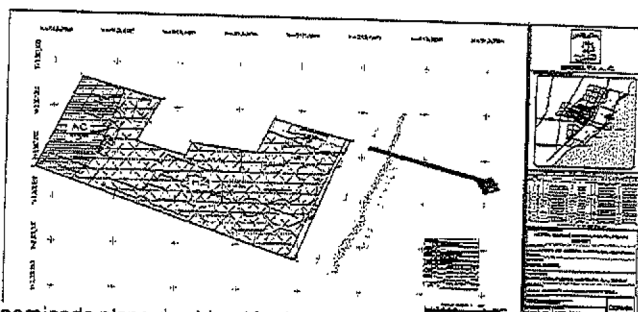


MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342



Plano denominado plano de ubicación de las U.G.A. y ubicación de edificios CON-0A

De acuerdo con la tabla denominada normas generales y restricciones de edificación se puede observar que en dicho uso de suelo no establece parámetros para que se pueda desarrollar actividades de alguna, por lo que se debe mantener la vegetación en estado natural, por lo cual se tiene que el proyecto incumple con el Uso de Suelo AC (Zona de Conservación) de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo, el 22 de enero de 2009.

- C. 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 en el Diario Oficial de la Federación, 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 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 14 de noviembre de 2019 y 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, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de marzo de 2020.

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

Considerando lo anterior, y conforme los listados de la NOM-059-SEMARNAT-2010, el **promoviente** identificó las siguientes especies en el polígono de aprovechamiento y sistema ambiental.

Familia	Especie	Nombre común	Estatus
Palmaceae	<i>Thrinax radiata</i>	Palma Chit	Amanzanada
Rhizophoraceae	<i>Rhizophora mangle</i>	Mangle rojo	Amenazada
Combretaceae	<i>Laguncularia racemosa</i>	Mangle blanco	Amenazada
	<i>Conocarpus erectus</i>	Mangle botoncillo	Amenazada
Iguanidae	<i>Ctenosaura similis</i>	Iguana rayada	Amenazada
Chelonidae	<i>Chelonia mydas</i>	Tortuga Blanca	En peligro de extinción
	<i>Caretta caretta</i>	Tortuga caguama	En peligro de extinción
	<i>Caretta caretta</i>	Tortuga caguama	En peligro de extinción
	<i>Eretmochelys imbricata</i>	Tortuga Carey	En peligro de extinción
	<i>Dermochelys coriacea</i>	Tortuga Lúd	En peligro de extinción





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

Por otro lado la promovente presenta medidas las cuales son:

- Realizar un enriquecimiento con especies de vegetación natural con el fin de establecer parte de la composición y estructura.
- Es reorganizar los jardines con especies de plantas características de la vegetación natural del lugar, además se deberá promover la siembra de especies de duna y matorral costero y sustituir las plantas de ornato por plantas que armonicen con la vegetación natural del área. Eliminar especies como almendros.
- El enriquecimiento con especie naturales del área permitirá el regreso de especies con alto nivel adaptativo.

D. 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 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de mayo de 2004.

El promovente señalo capítulo III de la MIA-P, predio y sus alrededores se observa vegetación de manglar con presencia de las siguientes especies: Mangle rojo (*Rhizophora mangle*), Mangle blanco (*Laguncularia racemosa*) y Mangle botoncillo (*Conocarpus erectus*); por lo que se procede a realizar el análisis del proyecto a fin de demostrar el cumplimiento de las observaciones y restricciones contenidas en la Normatividad de referencia.

Dado lo anterior, y considerando que el **proyecto** no pretende llevar a cabo la construcción de canales, bordos colindantes a la zona de manglar, tampoco se pretende realizar algún tipo de aprovechamiento hídrico ni de cuerpos de agua provenientes de la cuenca, ni obras de infraestructura marina fija, nuevas vías de comunicación, ni implica llevar a cabo actividades turísticas, acuícolas, de extracción de sal o granjas de camarón y por otro lado, no se contempla introducir ejemplares de flora y fauna que puedan tornarse perjudiciales, tampoco contempla servicios que utilice postes, ductos, torres y líneas, el material que se utilice se obtendrá de sitios autorizados, ni la compactación de sedimento en marismas, se resaltan las siguientes especificaciones:

Esta Unidad Administrativa le solicito a la promovente a través del oficio 04/SGA/0385/2020 de fecha 09 de marzo de 2020, para que presentar la vinculación con 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 con el Acuerdo mediante el cual adiciona la especificación 4.43 a la NOM-022-SEMARNAT-2003, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de 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 Periódico Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007.

A lo que la promovente señalo:

(...)

En la colindancia al predio del proyecto del lado oeste existe una calle que comunica a Puerto Morelos de Sur a Norte dicho camino petrolizado que comunica a todos los predios de la Zona costera del Municipio de Puerto Morelos, Hacia la parte oeste se encuentra vegetación de mangle. Por lo que la distancia con la vegetación de mangle con respecto a las instalaciones "Hotel Desiré Maya Pearl Resort" es menor a 100 metros.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

En cuanto a la vinculación con la NOM-022-SEMARNAT-2003 que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar, se desglosa en la siguiente tabla:

Especificación	Vinculación del promovente
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.	<i>La promovente omitió presentar la vinculación con la presente especificación.</i>
ANÁLISIS: La promovente señaló en la información adicional que el proyecto contara con el sistema de tratamiento de agua residual del hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort, se ubica en el área de mantenimiento con las coordenadas que se indican.... El arreglo general de la planta se presenta en el plano del anexo 8, que indica la disposición de los diferentes reactores de la PTAR, con su respectiva nomenclatura Descripción de las unidades del proceso El sistema de tratamiento, en la línea de agua, está integrado por: pretratamiento, sedimentación primaria; aireación por contacto; sedimentación secundaria y desinfección; y en la línea de lodos, por almacenamiento, recirculación y disposición de lodos. Las unidades de la planta de tratamiento se colocan en serie y cada una de éstas se diseña y construyen para tener una capacidad de tratamiento promedio diario, en metros cúbicos (120.93 m ³ /día). Para caudales mayores el sistema de tratamiento crece modularmente en paralelo. Todos los tanques van enterrados casi por completo y cubiertos de tierra. El diseño tomo en cuenta la conservación del paisaje urbano, la prevención de malos olores y dispersión de microorganismos dañinos. Pretratamiento Incluye cribado medio para retener residuos sólidos suspendidos de 1" (2.54 cm) de diámetro; desarenador y medidor proporcional que permite medir el gasto o caudal de agua, así como para regular la velocidad entre 20 y 35 cm/seg. El efluente del pretratamiento se descarga a una caja vertedora de donde se distribuye en forma proporcional a cada sedimentador primario. Sedimentador primario Las aguas residuales efluentes del pretratamiento alimentan al tanque de sedimentación primaria, el que puede estar dividido de una a tres cámaras de diferentes tamaños que operan en serie y cuyo tiempo de retención total es del orden de 16 a 24 horas. En estas se remueve del 50 al 75% de los sólidos suspendidos y del 20 al 40% de la materia orgánica representada por DBO. Cuenta tolvas para la retención de lodos. Reactor biológico El efluente del tanque de sedimentación primaria alimenta al tanque de aireación por contacto para su tratamiento. Este proceso puede estar formado por un o más tanques que pueden presentar diversos tamaños, pero siempre operando en serie, con un tiempo máximo de retención total de 24 horas. Estas unidades cuenta con un falso fondo, que cubre el área superficial del tanque, por debajo del cual se encuentran instalados los tubos difusores o burbujeadores de aire, que inyectan el aire que asciende por donde fluye el agua y el aire donde se forma un cultivo biológico que, en presencia del oxígeno disuelto, lleva a cabo la asimilación y degradación de la materia orgánica, así como parte de los sólidos suspendidos. En este proceso se pueden alcanzar eficiencias globales de remoción superiores al 90% de DBO y SST. La aireación se proporciona las 24 horas del día con lo cual se evita la sedimentación de los sólidos biológicos formados los que son arrastrados y conducidos a través de la tubería de intercomunicación con la siguiente unidad, que es otro tanque aerador por contacto o el sedimentador secundario de contacto. El sistema de difusión se encuentra en cada uno de los tanques para llevar a cabo la oxigenación del medio y la degradación de la materia orgánica.	





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SCA/0021/2021 00342

Sedimentador secundario

Se alimenta del efluente del reactor biológico, y tiene un tiempo de retención biológica, y tiene un tiempo de retención del orden de 6 horas. En este se remueven y quedan almacenados, en el fondo de la unidad, los sólidos biológicos formados, como consecuencia se obtiene efluentes con alta calidad y transparencia, los cual pueden presentar bajas concentraciones de DBO y de SST que pueden variar de 10 a 30 mg/l, con lo cual se cumple con la normatividad mexicana. En la parte inferior se ubican las tolvas para la retención de lodos.

Desinfección.

El tanque de desinfección se ubica después del sedimentador secundario. En este se agrega cloro al efluente final para eliminar las bacterias patógenas remanentes del proceso con el fin de descargar a los cuerpos de agua o posibilitar su reutilización. El tanque de cloración está diseñado con la premisa de utilizar cloro en estado sólido (hipoclorito de calcio al 30% o 65%), el cual se dosifica en forma de pastillas con un hipoclorador que se instala dentro del agua, en la zona de entrada al tanque, donde se desprende y disuelve el cloro para destruir los organismos patógenos.

Digestor de lodos

Considera un proceso de digestión aerobia, sin embargo, para la adaptación del esquema en México este se ha eliminado, ya que los lodos que se generen serán enviados, vía pipas, para su tratamiento en plantas de mayor capacidad.

Almacén de lodos

En este se depositan los lodos primarios y secundarios que genera el sistema para su envío a planta de tratamiento de aguas residuales de mayor capacidad. En este proceso es importante realizar un control adecuado de lodo sedimentado que se acumula en el fondo, ya que una buena operación de este permite la obtención de lodos estabilizados.

Por otro lado establece **medidas de prevención que evitan posible infiltraciones de aguas residuales al subsuelo.**

- Programación de mantenimiento preventivo a la PTAR
- Supervisión diaria de la operación de la PTAR
- Toma diaria de la lectura de los volúmenes de agua tratada que se descarga en el pozo
- Los tanques son de material plástico reforzado con fibra de vidrio que cuenta con un sistema dúplex de bombeo que alterna su operación prologando la vida del equipo y evita que pueda exista un derrame además de que esta herméticamente cerrado e impide posible fugas, ya que no tiene partes expuestas a la corrosión.
- No rebasar la capacidad de la PTAR.

De acuerdo con lo anterior se advierte que el sistema propuesto por la **promovente** solo realiza un proceso primero y secundario es decir no realiza los procesos físicoquímicos y microbiológicos adecuados para la descarga a un cuerpo receptor, por lo que las agua pueda que contenga contaminantes orgánicos y químicos, por lo cual se tiene que el proyecto no se ajusta con la presente especificación.

4.16 Las actividades productivas como la agropecuaria, acuícola intensiva o semi-intensiva, infraestructura urbana, o alguna otra que sea aledaña 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.

La construcción de infraestructura urbana no forma parte de los objetivos del proyecto, sin embargo, cabe aclarar que existe una calle que comunica los predios de Puerto Morelos de Sur a Norte y que atraviesa el predio del lado Oeste, dicha vía fue construida hace más de 40 años.

ANÁLISIS: De acuerdo a lo anterior se advierte que el proyecto se encuentra a distancia en es menor a 100 metros con respecto a la vegetación de manglar., por lo cual no se ajusta con la presente especificación, al encontrarse el proyecto a menos de 100 metros.

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.

En cuanto a la vinculación especificación 4.18 de la NOM-022-SEMARNAT-2003, que indica "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





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

forestales y especificada en el informe preventivo o, en su caso, el estudio de impacto ambiental"

El promovente obtuvo la autorización según consta en el oficio número D.O.O.DGOEI 004624 fechado el 23 de agosto de 1999 y en el oficio número DFQR/1463/2000 en el oficio No. el resolutive fechado el 13 de noviembre del 2000, con dicha autorización de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, se procedió a iniciar y concluir las obras autorizadas.

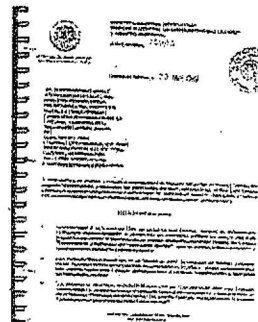


Imagen 14. Portada de resolutive inicial, el cual fue anexo en la Manifestación

Nos acogemos a lo dispuesto en el artículo 15-A de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo en su fracción III, dispone:

Artículo 15-A.- Salvo que en otra disposición legal o administrativa de carácter general se disponga otra cosa respecto de algún trámite:

I. Los trámites deberán presentarse solamente en original, y sus anexos, en copia simple, en un tanto. Si el interesado requiere que se le acuse recibo, deberá adjuntar una copia para ese efecto;

II. Todo documento original puede presentarse en copia certificada y éstos podrán acompañarse de copia simple, para cotejo, caso en el que se regresará al interesado el documento cotejado;

III. En vez de entregar copia de los permisos, registros, licencias y, en general, de cualquier documento expedido por la dependencia u organismo descentralizado de la administración pública federal ante la que realicen el trámite, los interesados podrán señalar los datos de identificación de dichos documentos, y

IV. Excepto cuando un procedimiento se tenga que dar vista a terceros, los interesados no estarán obligados a proporcionar datos o entregar juegos adicionales de documentos entregados previamente a la dependencia u organismo descentralizado de la administración pública federal ante la que realicen el trámite correspondiente, siempre y cuando señalen los datos de identificación del escrito en el que se citaron o con el que se acompañaron y el nuevo trámite lo realicen ante la propia dependencia u organismo descentralizado, aun y cuando lo hagan ante una unidad administrativa diversa, incluso si se trata de un órgano administrativo desconcentrado.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

La autoridad ha manifestado en el oficio 04/SGA/0385/2020 que "De acuerdo con lo anterior se advierte que el proyecto no se ajusta a la presente especificación ya que realizó desmonte y relleno en vegetación de humedal costero,

Suponiendo que se realizaron las actividades de desmonte y relleno tal y como señala la autoridad, no omito manifestar que estas actividades se ejecutaron cuando se contaba con los permisos emitidos por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (oficio número D.O.O.DGOEI 004624 fechado el 23 de agosto de 1999 y en el oficio número DFQR/1463/ 2000 en el oficio No. el resolutivo fechado el 13 de noviembre del 2000), en este sentido y a pesar de que el instrumento que señalado referido a la especificación 4.18 de la NOM-022-SEMARNAT-2003, que indica "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", a lo que se advierte que la norma oficial mexicana a la que se hace referencia fue emitida cuatro años posteriores a la ejecución de las obras y que a pesar de no contarse con dicha norma, el promovente contaba con la autorización para realizar dichas actividades.

Por otro lado, la autoridad advierte que "las actividades de operación del proyecto, por su propia naturaleza, son continuas

Al respecto no hay claridad a lo que indica la autoridad en relación a que las actividades de operación por su propia naturaleza son continuas: por lo que se desprenden dos hipótesis según sea la interpretación: Si se refiere a que por su propia naturaleza son continuas considerando que la actividad turística es demandante y requiere que las instalaciones del hotel mientras tenga ocupación se mantengan operando sus sistemas las 24 horas, en este sentido si son continuas, sin embargo, queda lejos de considerarse los efectos del tracto sucesivo y su posible vinculación con la especificación 4.18 de la NOM-022-SEMARNAT-2003. Si la autoridad se refiere a que por su propia naturaleza son continuas, estableciendo que una vez concluidas las etapas de preparación del sitio y construcción, en forma instantánea se sigue con las actividades de operación, aquí cabe hacer la siguiente precisión, la continuidad no puede seguir siendo parte de actividades propias de preparación del sitio y construcción, lo cual implica que la operación por su propia naturaleza de hospedaje turístico en este caso en particular, requiere ligarse con actividades completamente diferentes, propias con el servicio turístico de hospedaje, al respecto se concluye que la etapa de la operación, solo puede iniciarse al momento de que se concluye la etapa de construcción, en relación a la naturaleza de cada etapa se vincula con





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

la aplicación y tipo de medidas de mitigación y compensación.

En cuanto a los efectos de tracto sucesivo, si definimos el tracto sucesivo como el lapso o período de tiempo que se sucede entre dos acontecimientos y al que el Derecho dota de efectos jurídicos, de tal manera que, si ese lapso es interrumpido, el efecto jurídico correspondiente no se produce.

El Principio de Tracto Sucesivo es regulado por el Código Civil en su artículo 2015 y sus alcances son propios del registro de predios. Así, se establece que ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane (art. 2015 CC). Por lo que no es supletoria del derecho administrativo.

En tal sentido se concibe a este principio como "presupuesto esencial del procedimiento registral..." y como "principio de orden registral." Se trata de que la cadena de transmisiones se produzca de modo continuo, que el historial del predio se produzca ordenadamente.

En la siguiente tesis del Primer Tribunal Colegiado En Materia Administrativa Del Primer Circuito: Para que la ejecución de un acto deba estimarse que es de tracto sucesivo debe tomarse muy en cuenta que es la ejecución material del acto la que debe prolongarse en el tiempo, de momento a momento y, para ello, debe tenerse presente que esa ejecución la lleve a cabo precisamente una autoridad, a la que se le denomina ejecutora, lo que no debe confundirse con los efectos materiales o jurídicos de la ejecución de un acto, que aunque instantáneo se prolonguen en el tiempo. Como ejemplos típicos de actos de tracto sucesivo se pueden mencionar, entre otros, la privación de la libertad de un individuo de parte de una autoridad y la intervención de una negociación, en cuyos casos la ejecución de tales actos requieren la presencia permanentemente de la autoridad ejecutora o interventor, que estén realizando la privación de la libertad o, en su caso, la intervención de la negociación, de manera permanente, a través del tiempo, de momento a momento; por el contrario, como actos de ejecución instantánea se pueden citar como ejemplos, la emisión de cualquier orden, que se agota con la emisión misma, que consiste en la suscripción del documento que la contenga o la orden dada verbalmente; el cumplimiento o ejecución de algunas órdenes es también de ejecución inmediata, como puede ser la orden de desalojo de una persona de un local determinado o la orden de pago de cierta cantidad de dinero, porque realizado el desalojo y realizado el pago del dinero la ejecución de esos actos también se habrá agotado y ya no podrá existir acto susceptible de paralización, aun cuando sus efectos se prolonguen en el tiempo, como efectos de cualquier acto jurídico, pero el cumplimiento de la orden o ejecución se habrá agotado. Ahora bien, en la orden de clausura de un establecimiento mercantil su ejecución es inmediata y su consumación dura el tiempo que tarda la imposición o colocación de los sellos respectivos; porque la ejecución de la clausura de un establecimiento se





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021

00342

realiza mediante el cierre del local o del establecimiento y la imposición de sellos correspondientes, que impidan el acceso a su interior y su apertura material, por lo que agotados estos hechos en la ejecución de la clausura el acto se habrá consumado y, por ende, ya no será susceptible de ser suspendido, porque lo único que se prolonga en el tiempo son los efectos jurídicos de esa clausura, que pueden, en un momento dado, dar lugar hasta la imposición de una sanción de carácter penal, para el caso de que los sellos que simbolizan la clausura sean violados o rotos, pero impuestos los sellos ya no requiere la presencia de la autoridad ejecutora para la ejecución o cumplimiento de la clausura, porque ésta se agotó y, en consecuencia, no es posible considerar la ejecución de la clausura de un establecimiento mercantil como un acto de tracto sucesivo, porque, en tal caso, no son los hechos que entrañan la ejecución de la clausura los que se van realizando en el tiempo, de momento a momento, sino simplemente son sus efectos jurídicos los que se prolongan en el tiempo!

En el caso del proyecto Desire Pearl Resort que está ocupando las instalaciones que se construyeron a nombre del proyecto denominado "Construcción y Operación del Hotel Ceiba del Mar" y se obtuvo la autorización de la SEMARNAT a través del Instituto Nacional de Ecología, Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental con número de oficio D.O.O.DCOEI-004624, los actos referentes desmonte y relleno en vegetación de humedal costero, fueron concluidos un año después de su autorización tal y como se señala, por tanto es un acto extinto. Siendo inaplicable especificación 4.18 de la NOM-022-SEMARNAT-2003, regulación que fue emitida tres (3) años posteriores a la conclusión de los actos referentes desmonte y relleno en vegetación de humedal costero.

Cabe señalar que posterior a los permisos emitidos por la SEMARNAT en 1999, se solicitó una ampliación del proyecto mediante un Informe Preventivo, mismo que fue revisado y evaluado y se emitió la autorización mediante el oficio No. DFQR/1237-bis/2000, por lo que se puede plantear la hipótesis, en caso de que se quiera establecer el tracto sucesivo, el permiso no se extingue jurídicamente, además de que posterior a este no se han trasgredido las especificación 4.18 de la NOM-022-SEMARNAT-2003 que indica que: "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". Considerando que no es el objetivo del promovente, conseguir una nueva autorización para realizar desmonte o relleno en la zona de humedales, sino regularizar su situación jurídica para la operación del proyecto del "Hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort, Puerto Morelos" que fue construido hace 20 años.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/202100342

ANÁLISIS: Que si bien la promovente señala que en la vinculación: *Suponiendo que se realizaron las actividades de desmonte y relleno tal y como señala la autoridad, no omito manifestar que estas actividades se ejecutaron cuando se contaba con los permisos emitidos por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (oficio número D.O.O.DGOE/ 004624 fechado el 23 de agosto de 1999 y en el oficio número DFQR/1463/ 2000 en el oficio No. el resolutivo fechado el 13 de noviembre del 2000), en este sentido y a pesar de que el instrumento que señalado referido a la especificación 4.18 de la NOM-022-SEMARNAT-2003, que indica "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"; a lo que se advierte que la norma oficial mexicana a la que se hace referencia fue emitida cuatro años posteriores a la ejecución de las obras y que a pesar de no contarse con dicha norma, el promovente contaba con la autorización para realizar dichas actividades"*

Por otro lado en la página 127 del capítulo IV de la MIA-P, la promovente presenta la siguiente imagen:

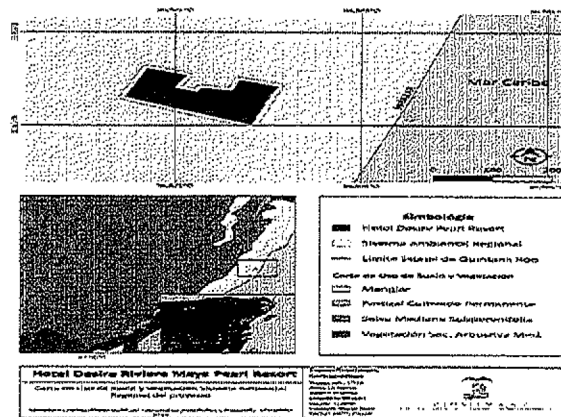


Figura 47. Tipos de vegetación de acuerdo con la carta de vegetación de INEGI-CONABIO, en el sitio del proyecto predomina mangle. Aunque con observación en campos, existe duna costera.

Actualmente del predio original solo queda una fracción de la vegetación original en el lado oeste, la cual es característica de un ecosistema de humedal, presentando vegetación de mangle.

De acuerdo con lo anterior esta Unidad Administrativa advierte que el proyecto fue presentado al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental con el fin de que el **proyecto** se ajuste a las formalidades previstas en la **LGEEPA**, su Reglamento en materia de impacto ambiental, Normas Oficiales Mexicanas, Programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos aplicables, estableciendo las condiciones a que se sujetará la realización de las obras y/o actividades que puedan 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 medio ambiente, siendo que el proyecto pretende obtener la autorización para operar de obras, sin contar con la autorización o exención en Materia de Impactos Ambientales para llevar a cabo las construcciones, instalaciones, sin que se hayan valorado los impactos y medidas de mitigación para la construcción del proyecto.

Por lo anterior, es importante indicar que el desarrollo de las obras pretendidas al interior del predio el cual corresponde al proyecto, se encuentran directamente vinculadas con las actividades previa de remoción de vegetación característica de los ecosistemas de humedal costero de manglar y de matorral costero, con presencia en ambos ecosistemas, de especies protegidas por la legislación mexicana, como lo son el manglar, por lo que la ocurrencia que las obras y actividades son de trazo sucesivo. En este sentido, la operación de las obras del proyecto. Al pretenderse desarrollar en un espacio que contaba con vegetación de manglar se encuentran prohibidas al referirnos a lo estipulado por la especificación 4.18 de la **NOM-022-SEMARNAT-2003** que establece que "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 camino de utilización de terrenos forestales y especificada en el informe preventivo o, en su caso, el estudio de impacto ambiental".





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

De acuerdo con lo anterior, se advierte que las obras y actividades del proyecto no se ajusta a lo establecido en esta especificación 4.18 de la NOM-SEMARNAT-2003.

4.20. Queda prohibida la disposición de residuos sólidos en humedales costeros.

La promovente omitió presentar la vinculación con la presente especificación.

ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior esta Unidad Administrativa advierte que la promovente no pretende la disposición de residuos sólidos sobre la vegetación de manglar en el predio, es importante señalar que el presente especificación es prohibitiva y por tanto su observancia obligatoria.

4.28 La Infraestructura turística ubicada dentro de un humedal costero debe ser de bajo impacto, con material locales, de preferencia en palafitos que no alteren el flujo superficial del agua, cuya conexión sea a través de veredas flotantes, en áreas lejanas de sitios de anidación y percha de aves acuáticas, y requiere de zonificación, monitoreo y el informe preventivo.

En cuanto a la vinculación de la especificación 4.28 de la NOM-022-SEMARNAT-2003, que hace referencia a "La infraestructura turística ubicada dentro de un humedal costero debe ser de bajo impacto, con materiales locales, de preferencia en palafitos que no alteren el flujo superficial del agua, cuya conexión sea a través de veredas flotantes, en áreas lejanas de sitios de anidación y percha de aves acuáticas, y requiere de zonificación, monitoreo y el informe preventivo.

Las condiciones de escurrimientos en el área del proyecto son subterráneas, según consta en la literatura consultada, por ejemplo Capurro, establece que "La Península de Yucatán es una plataforma calcares de aproximadamente 165 000 km², que está expuesta a una rápida disolución derivada de la erosión química de la roca carbonatada, esto permite la formación de sistemas subterráneos de cavernas y cavidades por las que fluye el agua, que constituye la fuente única de agua dulce debido a la inexistencia de agua superficial (Capurro, 2003), el sitio donde se desarrolla el proyecto no existe flujo superficial de agua, por lo que es humanamente imposible dar cumplimiento a la exigencia de la autoridad en relación a presentar los elementos que garanticen que las obras no alteren el flujo superficial de agua.

ANÁLISIS: De acuerdo con la vinculación de la promovente en cual señala que el sitio donde se desarrolla el proyecto no existe flujo superficial de agua, por lo que es humanamente imposible dar cumplimiento a la exigencia de la autoridad en relación a presentar los elementos que garanticen que las obras no alteren el flujo superficial de agua.

Por otro lado en la página 127 del capítulo IV de la MIA-P, la promovente presenta la siguiente imagen:

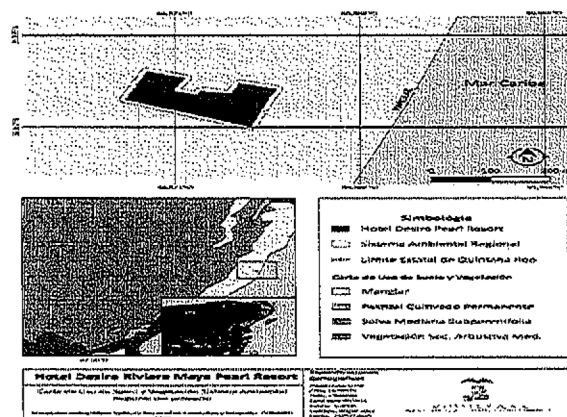


Figura 47. Tipos de vegetación de acuerdo con la carta de vegetación de INEGI-CONABIO, en el sitio del proyecto predomina manglie. Aunque con observación en campos, existe duna costera.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

Actualmente del predio original solo queda una fracción de la vegetación original en el lado oeste, la cual es característica de un ecosistema de humedal, presentando vegetación de manglar.

De acuerdo con lo anterior esta Unidad Administrativa advierte que el proyecto fue presentado al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental con el fin de que el **proyecto** se ajuste a las formalidades previstas en la **LGEEPA**, su Reglamento en materia de impacto ambiental, Normas Oficiales Mexicanas, Programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos aplicables, estableciendo las condiciones a que se sujetará la realización de las obras y/o actividades que puedan 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 medio ambiente, siendo que el proyecto pretende obtener la autorización para operar de obras, sin contar con la autorización o exención en Materia de Impactos Ambientales para llevar a cabo las construcciones, instalaciones, sin que se hayan valorado los impactos y medidas de mitigación para la construcción del proyecto.

De lo anterior es importante indicar que el desarrollo de las obras pretendidas al interior del predio, se considera de trazo sucesivo, toda vez que se encuentra directamente vinculadas con las actividades previas remoción de vegetación y relleno en un ecosistema de humedal costero de manglar y de matorral costero, con presencia en ambos ecosistemas, de especies protegidas por la legislación mexicana, como lo son manglar, por lo que la ocurrencia de una ilegalidad previa, conlleva consecuentemente a la ilegalidad del acto posterior. En este sentido, la construcción de las obras del proyecto al pretenderse desarrollar en un espacio que contaba con vegetación de manglar, inmerso en un ecosistema de humedal costero, no son compatibles al referirnos a lo estipulado en el contexto por la especificación 4.28 de la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, que establece que debe ser de bajo impacto, con materiales locales, de preferentemente en palafitos que no alteren el flujo superficial del agua. Lo anterior, se advierte que la obra si bien se consideran piloteadas, estas no corresponden a materiales locales que no alteren el flujo superficial del agua. Por el contrario, se advierte que la construcción un piso de concreto con material permanente, por lo anterior se tiene que las obras y actividades del proyecto no se ajusta a lo establecido en la especificación 4.28 de la **NOM-022-SEMARNAT-2003**, ya que su construcción no es considerando de bajo impacto, con material locales.

4.35 Se dará preferencia a las obras y actividades que tiendan a restaurar, proteger o conservar las áreas de manglar ubicadas en las orillas e interiores de las bahías, estuarios, lagunas costeras y otros cuerpos de agua que sirvan como corredores biológicos y que faciliten el libre tránsito de la fauna silvestre.

La promovente omitió presentar la vinculación con la presente especificación.

4.36 Se deberán restaurar, proteger o conservar las áreas de manglar ubicadas en las orillas e interiores de las bahías, estuarios, lagunas costeras y otros cuerpos de agua que sirvan como corredores biológicos y que faciliten el libre tránsito de la fauna silvestre, de acuerdo como se determinen en el Informe Preventivo.

La promovente omitió presentar la vinculación con la presente especificación.

ANÁLISIS: De acuerdo con la naturaleza del proyecto indicada en el capítulo II de la MIA-P se tiene que éste no corresponde a proyectos de restauración, sino por lo contrario, corresponde a un desarrollo turístico en un ecosistema costero.

4.37 Se deberá favorecer y propiciar la regeneración natural de la unidad hidrológica, comunidad vegetales y animales mediante el restablecimiento de la dinámica hidrológica y flujos hídricos continentales (ríos de superficie y subterráneos, arroyos permanentes y temporales, escurrimientos terrestres laminares, aportes del manto freático), la eliminación de vertimientos de aguas residuales y sin tratamiento protegiendo las áreas que presenten potencial para ello.

La promovente omitió presentar la vinculación con la presente especificación.

4.38 Los programas proyectos de restauración de manglares deberán estar fundamentados científica y técnicamente y aprobados en la resolución de impacto ambiental, previa consulta a un grupo colegiado. Dicho proyecto deberá contar con un protocolo que sirva de línea de base para determinar las acciones a realizar.

La promovente omitió presentar la vinculación con la presente especificación.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

4.39 La restauración de humedales costeros con zonas de manglar deberá utilizar el mayor número de especies nativas dominantes en el área a ser restaurada, tomando en cuenta la estructura y composición de la comunidad vegetal local, los suelos, hidrología y las condiciones del ecosistema donde se encuentre.	La promovente omitió presentar la vinculación con la presente especificación.
4.40 Queda estrictamente prohibido introducir especies exóticas para las actividades de restauración de los humedales costeros.	La promovente omitió presentar la vinculación con la presente especificación.
4.41 La mayoría de los humedales costeros restaurados y creados requerirán de por lo menos de tres a cinco años de monitoreo, con la finalidad de asegurar que el humedal costero alcance la madurez y el desempeño óptimo.	La promovente omitió presentar la vinculación con la presente especificación.
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se tiene que el proyecto no prevé realizar ningún tipo de obra o restauración, por lo cual se tiene que el proyecto se ajusta con el presente criterio.	

Acuerdo el por el que se adiciona la especificación 4.43, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de mayo de 2004

La adición de la especificación a la Norma Oficial Mexicana **NOM-022-SEMARNAT-2003**, establece lo siguiente:

Especificación	Promovente
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.	La promovente omitió presentar la vinculación con la presente especificación
ANÁLISIS: De acuerdo con lo anterior se advierte que la promovente omitió presentar acciones (medidas de compensación) contribuirán a aumentar la superficie de manglar en beneficio de los recursos naturales, por lo cual se tiene que el proyecto no se ajusta con la especificación 4.43 del Acuerdo el por el que se adiciona la especificación 4.43, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de mayo de 2004 y en consecuencia, no es posible exceptuar los límites establecidos en la especificación 4.16, por lo que la obra se encuentra prohibida en su localización a menos de 100 metros con respecto a la vegetación de manglar.	

E. ARTÍCULO 60 TER DE LA LEY GENERAL DE VIDA SILVESTRE.

Con respecto al Decreto por el que se adiciona un artículo 60 TER, a la Ley General de Vida Silvestre, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007, que a la letra dice:

"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 marítima adyacente y los corales, o que provoque cambios en las características y servicios ecológicos.	La promovente omitió presentar la vinculación con la presente especificación.
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

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 superficies en metros cuadrados de manglar."

ANÁLISIS: De acuerdo con las características, dimensiones y alcances de las acciones del **proyecto**, se tiene que éste no implicará la afectación en la integralidad del flujo hidrológico del manglar; del ecosistema y su zona de influencia; de su productividad 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, por lo que no se contraviene la prohibición indicada por el **artículo 60 TER** de la Ley General de Vida Silvestre, toda vez que no se realizará la remoción, relleno, trasplante, poda, o cualquier obra o actividad que afecte la integralidad del manglar. Asimismo y de acuerdo a las actividades que se pretenden realizar, éstas no se llevarán a cabo en la zona donde se distribuye vegetación de mangle, por lo que no se advierte su afectación por el desarrollo de las obras o actividades del proyecto, por el contrario se prevé su conservación y reforestación, de acuerdo con las medidas de compensación propuestas. Por otro lado en la página 127 del capítulo IV de la MIA-P, la promovente presenta la siguiente imagen:

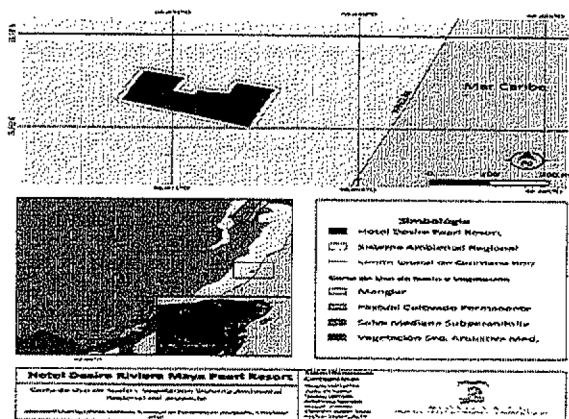


Figura 47. Tipos de vegetación de acuerdo con la carta de vegetación de INEGI-CONABIO, en el sitio del proyecto predomina mangle. Aunque con observación en campos, existe duna costera.

Actualmente del predio original solo queda una fracción de la vegetación original en el lado oeste, la cual es característica de un ecosistema de humedal, presentando vegetación de manglar.

De acuerdo con lo anterior esta Unidad Administrativa advierte que el proyecto fue presentado al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental con el fin de que el **proyecto** se ajuste a las formalidades previstas en la **LGEEPA**, su Reglamento en materia de impacto ambiental, Normas Oficiales Mexicanas, Programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos aplicables, estableciendo las condiciones a que se sujetará la realización de las obras y/o actividades que puedan 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 medio ambiente, siendo que el proyecto pretende obtener la autorización para operar de obras, sin contar con la autorización o exención en Materia de Impactos Ambientales para llevar a cabo las construcciones, instalaciones, sin que se hayan valorado los impactos y medidas de mitigación para la construcción del proyecto, por lo que el desarrollo de las obras pretendidas al interior del predio, se considera de tracto sucesivo, toda vez que se encuentra directamente vinculadas con las actividades previas remoción de vegetación característica de los ecosistemas de humedal costero de manglar y de matorral costero.

Por lo anterior se tiene que desarrollo de las obras y actividades del presente proyecto, no garantiza el cumplimiento con lo indicado por el Artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre, ya que dicho artículo establece que 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 marítima adyacente y los corales o que provoquen cambios en las características y servicios ecológicos. Lo anterior, toda vez que la propuesta prevé la operación de obras que se ubican en un espacio con vegetación de manglar,





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

por lo que la operación de las obras no puede desvincularse de la irregularidad previa. Es decir, las obras y actividades por desarrollar son consideradas de tracto sucesivo, en este sentido, el proyecto actual, no puede desvincularse del antecedente irregular que le dio origen a las condiciones actuales del sitio en el que se pretende ubicar.

Por lo anterior se tiene que el **proyecto** no cumple con lo indicado por el artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre.

6. OBSERVACIONES DE LAS NOTIFICACIONES Y OPINIONES RECIBIDAS.

- V. Que de acuerdo a lo manifestado por la **Secretaría de Ecología y Medio Ambiente Ambiental (SEMA)**, en su escrito referido en el **RESULTANDO XXII** de la presente resolución, esta comento lo siguiente:

"(...)"

Después de haber realizado la revisión técnica del proyecto, tengo a bien comentarle lo siguiente.

- A. En la página 108 de la Manifestación dice "dentro del predio sólo se cuenta con una especie de palma citada en la NOM-059-SEMARNTA-2010, es la palma Chit (*Thrinax radiata*), cuyos ejemplares fueron rescatados previo a los trabajos de construcción", en la página 95 se manifiesta que en "El sitio donde opera el hotel no cuenta con manglar, por lo que no se dará ninguna afectación al área de mangle". Sin embargo, se contradice en la página 127 donde se manifiesta que "Actualmente del predio original solo queda una fracción de la vegetación original en el lado oeste, la cual es característica de un ecosistema de humedal, presentando vegetación de manglar".

Así mismo las canchas de tenis y una vereda ocupan una superficie de 688.72 m², se menciona en el estudio que estas obras fueron aprobada en la resolución con número de oficio DFQR/1237-bis/2000, obras condicionadas a la presentación de un estudio ecológico especial de mangle. Por lo tanto, la **información presentada induce al error**, además no presenta la metodología utilizada para realizar el muestreo de la vegetación. Deberá presentar un plano con la ubicación de la vegetación de mangle presente en el predio. Se advierte que el proyecto no deberá incrementar la superficie autorizada ni realizar obras de poda en las áreas que cuenten con manglar con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 60 TER de la Ley General de Vida Silvestre.

- B. El proyecto se ubica en la **UGA 28** del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez, con política ambiental de aprovechamiento sustentable y usos compatibles en incompatibles los que se establezcan en su Programa de Desarrollo Urbano vigente, al respecto el proyecto **es compatible con la política ambiental** siempre que se de cumplimiento a cada uno de los criterios ambientales establecidos para esta UGA. Donde destaca la aplicación de los siguientes criterios generales: **CG-03** que establece "Con la finalidad de restaurar la cobertura vegetal que favorece la captación de agua y la conservación de los suelos la superficie del predio sin vegetación que no haya sido autorizada para su aprovechamiento, debe ser reforestada con especies nativas propias del hábitat que haya sido afectado". Al respecto la versión digital de la manifestación no incluye el anexo de la autorización original y la vinculación con este criterio no esclarece que superficie deberá ser restaurada, por lo que **no garantiza** el cumplimiento de este criterio. El criterio **CG-05** que establece "Para permitir la adecuada recarga del acuífero, todos los proyectos deben acatar lo dispuesto en el artículo 132 de la LEEPAQROO o la disposición jurídica que la sustituya". Al respecto, se manifiesta que el proyecto cuenta con un área permeable de 11,823.67 m², que representan el 49.35% por lo que cumple con este criterio, sin embargo el proyecto no presenta una tabla de superficies permeables y selladas para su análisis.

Además de los criterios generales antes mencionados, destacan los siguientes criterios ecológicos de aplicación a las áreas urbanas; **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 instalar y operar por su propia cuenta, sistemas de tratamiento y reciclaje 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". Al respecto, el proyecto opera su planta de tratamiento de aguas residuales, por lo que **cumple** con este criterio; el criterio **URB-12** que establece "En las plantas de tratamiento de aguas residuales y de desactivación de lodos deberá implementarse procesos para la disminución de olores y establecer franjas de vegetación arbórea de al menos 15 m de ancho, que presten el servicio de barreras dispersantes de malos olores dentro del predio que se encuentren dichas instalaciones". Al respecto, no presenta información relacionada con una franja de





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

vegetación que cubra la PTAR ni se menciona el cumplimiento de este criterio, por lo que **no se garantiza** el cumplimiento. La promovente manifiesta que se apegará a todas las medidas y acciones implementadas para la **protección de las tortugas marinas**, en cumplimiento de los criterios **URB-49** y **URB-52**.

- C. El proyecto se ubica en tres usos de suelo **AC, THM y H2** dentro de la Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, con una superficie de 23,954.13 m².

Mediante el uso del sistema de información geografía se calcula que el proyecto cuenta con una superficie aproximada de 4,117.4 m² en el uso de suelo **(AC) Área de Conservación**, que representa el 17.18% de la superficie total del predio.

Una superficie de aproximadamente 1,083.2 m² (4.52%), en el uso de suelo **Turístico Hotelero densidad media (THM)**, donde el uso de suelo es compatible con Hotel; el asigna una **densidad** de 50 cuartos por hectárea, hasta el 30% de esos cuartos puede ser suites, un COS de 0.45, un CUS de 1.0 un Coeficiente de modificación de suelo de 55% y una altura máxima de cuatro niveles o 12 metros.

Y una superficie de 18,130.7 m² que representa el 75.68% del área total del proyecto se ubican en el uso de suelo **H2 Zona Habitacional densidad Media**, con los siguientes parámetros; Densidad máxima de 160 habitantes por hectárea, lo que representa **40 viviendas por hectárea**; La superficie mínima del lote será de 250 metros cuadrados; El frente mínimo del lote no será menor de 10 metros lineales; El coeficiente de ocupación del suelo (**COS**) no será mayor de **0.5**, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 50 por ciento de la superficie total del lote. El coeficiente de utilización del suelo (**CUS**) no deberá ser superior a **1.2**, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 120 por ciento de la superficie total del lote. El **coeficiente de modificación del suelo** no deberá ser superior al **60 por ciento** del total del lote, debiendo tener un mínimo del 40 por ciento como área verde del total del lote; La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficiente de ocupación y utilización del suelo; no debiendo exceder de **tres niveles o 9 metros de altura**. Para determinar la altura, ésta se considerará a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el nivel establecido de la vía pública, referenciado al paramento edificado de mayor altura hasta el nivel de cumbrera en techos inclinados o al pretil de azotea en techos planos; Se deberá tener dentro del lote una área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en la norma correspondiente; La restricción frontal o a la vía pública será de cinco metros. Al respecto, la mayor parte de la superficie del proyecto corresponde al uso del suelo **Habitacional densidad Media (H2)**, que de acuerdo con la tabla de compatibilidad le asigna un uso **PROHIBIDO** para Hotel. Por lo que el uso de suelo **no es compatible** con el ramo Hotelero. Aunado a lo anterior, la manifestación no presenta la vinculación respecto a la compatibilidad del uso de suelo, el cumplimiento del COS, CUS y el coeficiente de modificación del suelo y no se cuenta con la aprobación del proyecto emitida por la SEMARNAT para conocer en qué términos fue aprobado el proyecto. Por lo que se advierte que el proyecto no cuenta con la información necesaria para determinar el cumplimiento de la **densidad**, el **COS**, **CUS** y el coeficiente de modificación del suelo en virtud de que **las obras fueron construidas antes de la publicación de este instrumento**.

- D. Respecto a la **densidad** el proyecto manifiesta que de acuerdo con el Plan de Ordenamiento del Corredor Cancún-Tulum (que aplicaba en ese momento), la vocación de uso de suelo es "turismo de densidad media alta, con hasta 300 hab/ha.

Por lo que para dar un aprovechamiento óptimo al terreno se incrementaron 18 habitaciones haciendo un total de 114 habitaciones y 6 suites. Al respecto el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Región Denominada Corredor Cancún-Tulum, el proyecto se ubica en la UGA 26 con uso predominante de asentamientos humanos y densidad de 60 hab/ha, establecida en el criterio AH-13. Por lo que la densidad manifestada no corresponde con el instrumento. Por tanto **no cumple** con la densidad aplicable. En ese sentido el proyecto presenta contradicciones respecto al número de cuartos, menciona en la página 8 que cuenta con 114 habitaciones y 6 suites, mientras que en las páginas 10 y 15 menciona que son 88 habitaciones; por lo que deberá aclarar el número de habitaciones.

- E. El proyecto no fue vinculado con la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, por lo que no presenta las medidas de compensación en beneficio de los humedales, toda vez que se manifiesta que en la porción oeste persiste una zona con características de un ecosistema de humedal, presentado vegetación de manglar. Por lo que el proyecto no cumple con la establecido en esta norma. Asimismo deberá presentar un plano con las áreas con manglar y las distancias a las obras.

Por lo anteriormente expuesto, esta Secretaría de Ecología y Medio Ambiente a mi cargo opina que el proyecto denominado "HOTEL DESIRE RIVIERA MAYA PEARL RESORT", ubicado en Supermanzana 10, Manzana 26, Lote 1, Calle Costera Norte de Puerto Morelos, no cumple con la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, toda vez que no presenta la vinculación con esta norma, así como las medidas de compensación en beneficio de los humedales que en cumplimiento del acuerdo que adiciona la especificación 4.43, además no garantiza el





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

cumplimiento con el criterio CG-03 que establece "Con la finalidad de restaurar la cobertura vegetal que favorece la captación de agua y la conservación de los suelos, la superficie del predio sin vegetación que no haya sido autorizada para su aprovechamiento, debe ser reforestada con especies nativas propias del hábitat que haya sido afectado" y URB-12 que establece "En las plantas de tratamiento de aguas residuales y de desactivación de lodos deberán implementarse procesos para la disminución de olores y establecer franjas de vegetación arbórea de al menos 15 m de ancho, que presten el servicio de barreras dispersas de malos olores dentro del predio que se encuentren dichas instalaciones" instaurados para la UGA 28 del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez. Además, presenta contradicciones en la información respecto al número de cuartos y no cumple con la densidad. Por lo que con la información presentada el proyecto **NO ES VIABLE** en los términos planteados.

COMENTARIO POR PARTE DE ESTA UNIDAD ADMINISTRATIVA

Esta Unidad Administrativa coincide con la opinión vertida por dicha instancia ya que el proyecto no se ajusta con el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014; **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023**, publicado en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 20 de mayo de 2009 y **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, tal como señalan en el **Considerando IV inciso A, B y D** del presente oficio resolutivo.

7. ANALISIS TÉCNICO.

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

Impacto ambiental

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

Como se comentó en la metodología para determinar las características de los impactos detectados se usó una matriz de Leopold modificada considerando los siguientes aspectos:

Con el fin de determinar la significación o gravedad del impacto sobre los diferentes componentes del ambiente y para la evaluación de estos, se propone los siguientes atributos para los impactos generados:

Naturaleza del impacto. Los impactos ambientales pueden ser positivos, si el medio se beneficia, o negativos, si se perjudica el medio ambiente. El impacto ambiental negativo son aquellas alteraciones en el medioambiente que perjudican tanto el medio natural como la salud humana. Por tanto, las principales consecuencias son la contaminación del suelo, agua, y aire), la pérdida de biodiversidad y el incremento de enfermedades y problemas de salud.

Por el contrario, las actividades que tienen un impacto ambiental positivo son aquellas que benefician al medio ambiente o aquellas cuyo objetivo es corregir los efectos negativos de las actividades humanas. Al igual que en el caso anterior los impactos positivos pueden ser temporales o persistentes y reversibles o irreversibles. Por lo que la naturaleza del impacto lo hace positivo (+) o negativo (-).

Intensidad. Se refiere al rigor en mayor o menor grado con que se manifiesta el cambio en el medio por las acciones del proyecto. Basado en una calificación subjetiva, se estableció la predicción del cambio neto entre las condiciones con y sin proyecto. Por lo que puede ser: Alta (A), Media (M) y Baja (B)

Extensión o Área de influencia: Es el área que se afecta por las actividades del proyecto, es decir hasta donde se extienden las consecuencias ambientales, por lo tanto, puede ser: Directa (D): Es la zona afectada directamente por el proyecto, o sea, donde se reciben los impactos en forma puntual o en el perímetro de la superficie del proyecto, es





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

decir, en el Sistema Ambiental, determinado y la Indirecta (Id): que corresponde a los sistemas ambientales vecinos al proyecto, se denomina también zona de influencia periférica, adyacente o municipal, estatal o regional.

Temporalidad: Se refiere al tiempo que supuestamente permanecerá el impacto desde cuando hace su aparición y hasta el momento a partir del cual el factor afectado retorna a las condiciones iniciales previas, ya sea por medios naturales o mediante la introducción de medidas correctoras". Se evalúa en términos de duración, por lo que se considera como temporal (T) cuyos efectos ocurren de forma efímera y los permanentes (P) son los que, aunque haya cesado la actividad se mantiene. En la Tabla 5, se presentan de forma resumida los criterios con sus respectivas simbologías que son usadas en la matriz de Leopold modificada.

Valoración de los impactos

En la tabla 15 se presenta la matriz de Leopold, en donde los criterios que permiten hacer la valoración de los impactos son naturaleza del impacto, intensidad, extensión o área de influencia y temporalidad, mismos que se detallaron en el apartado V.2.1

En los siguientes apartados (3.1, 3.2, 3.3 y 3.4) se analizan los resultados para cada uno de estos criterios propuestos (naturaleza, intensidad, extensión y temporalidad) sólo los impactos negativos, a excepción del primer criterio (naturaleza), en donde se distingue los impactos positivos y negativos, estos segundos, pueden o no ser mitigables.

Se observa la incidencia de los impactos en una gráfica de barras. Cabe señalar que el medio biológico presenta el 11.7% de los impactos negativos, sin embargo, en todos los casos es mitigable, también se observa, aunque en menor porcentaje (5.5%) la incidencia de impactos benéficos, principalmente en las acciones que permiten controlar la fauna nociva y los impactos negativos que pudieran impactar a la flora y fauna están relacionados con la generación de residuos, sin embargo, estas actividades son perfectamente mitigables.

Extensión o Área de influencia: puede ser directa ocurre en el sistema ambiental donde se desarrolla el proyecto mientras que, el área indirecta se refiere al sistema ambiental vecino. Los resultados obtenidos, que se presentan en la Tabla 6, en relación con este parámetro considerando solo los impactos negativos se tiene que el mayor porcentaje (78.5%) de impactos negativos son directos, el 37.9% de ellos ocurren en el medio físico, específicamente por las actividades relacionadas con las remodelaciones y mantenimientos al interior del hotel; mientras que los impactos negativos indirectos ocurren tienen una incidencia 21.5%. Cabe señalar que la incidencia de impactos directos e indirectos sobre el medio biológico son los que tienen una menor incidencia, estos son generados principalmente por las actividades relacionadas con la generación de residuos, actividades que son mitigables.

Permanencia o temporalidad: este criterio hace referencia a la escala temporal en que actúan los impactos. Los impactos producidos en la etapa de operación son (por ejemplo, el impacto producido por las desviaciones de una corriente intermitente puede durar sólo durante el tiempo en que se desarrollan las actividades). Los efectos de los impactos se consideran en su mayoría permanentes, mientras se encuentre activa la etapa de operación, sin embargo, una vez que las actividades concluyan cesarán los impactos, por lo que se deduce una reversibilidad de estos.

Conclusión

Existe la viabilidad de adoptar medidas de mitigación para la gran mayoría de los impactos negativos, por lo que es alta la probabilidad de evitar que estos impactos ocurran.

Las gráficas presentadas en las figuras 57, 58 y 59, permiten valorar cuantitativamente los impactos, ya que se contabiliza la incidencia de estos en el medio físico, biológico y socioeconómico tomando en cuenta los diferentes criterios, que fueron determinados cualitativamente.

La evaluación y descripción de los impactos ambientales ocasionados por las actividades en la etapa de operación, permiten la prevención de los posibles impactos, por ejemplo, acciones que ya se realizan en el Hotel, contribuye positivamente en contra de los efectos del cambio climático al usar celdas solares para el calentamiento del agua de las habitaciones del hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort, y con ello se reducen las emisiones de CO₂, con las medidas aplicadas tiende a disminuir los efectos, también las actividades de mantenimiento de los jardines y áreas verdes generan impactos positivos para la flora y fauna, por ende, contribuyen con la biodiversidad.

En cuanto a su intensidad y que las actividades que afectan en forma irreversible o alteren el clima, aire, agua, suelo biocenosis y ecosistemas en forma significativa es nula, por último, la temporalidad o permanencia de los impactos, se considera como una consecuencia de las actividades operativas, lo cual significa que, en cuanto cesen las actividades de la operación del hotel cesarán los impactos, de ahí que se deduzca la reversibilidad de los impactos negativos generados, ya que los positivos o benéficos en los ambientes físico y biológico permanecerán, por ejemplo las áreas ajardinadas.

El impacto negativo con una alta intensidad se pronostica que ocurran por la generación de residuos, sin embargo, estos impactos ya están siendo mitigados con la separación de los residuos, la revalorización de estos, así como su reducción; y el hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort cuenta con un plan de manejo vigente





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

Medidas preventivas y de mitigación de los impactos ambientales

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

Medidas de mitigación y/o compensación que deberán aplicarse como consecuencia de la operación y mantenimiento del proyecto "Desire Riviera Maya Pearl Resort".

Componentes	Posibles impactos	Medidas de mitigación y/o compensación
Suelo	Activación o aceleración de procesos erosivos	1. La forma de disminuir los procesos erosivos es mantener la siembra de plantas, que permitan la retención de partículas por lo que se deberá realizar un diseño que permita la reforestación con especies rastreras de duna.
	Modificación de los patrones de infiltración	2. La modificación de los patrones de infiltración son mínimos considerando que la superficie andadores y pasillos son a base de adoquín que no impide que el agua se infiltre al subsuelo, por lo que esta situación es recomendable mantenerla.
	Contaminación del suelo por emisión de residuos sólidos y líquidos	3. Para evitar la contaminación del suelo por residuos sólidos deberá continuarse con el programa de separación de residuos, mantener y mejorar los sitios temporales para el acopio por tipos de residuos sin que este represente un riesgo de contaminación por residuos sólidos urbanos, de manejo especiales y peligrosos que se generen.
		4. Deberán continuar con la separación de la basura orgánica e inorgánica y evitar derrame de lixiviados al suelo.
		5. La disposición final de los residuos deberá continuar con empresas especializadas y registradas ante las autoridades estatales y municipales. A fin de garantizar la correcta disposición final de las mismas, deberá contar con comprobantes como evidencia.
		6. Se deberá evitar el uso de agroquímicos y hacer usos moderado de productos de limpieza, estos deberán ser biodegradables.
	Desestabilización o desprendimiento de taludes o formaciones de suelos	7. Para evitar la contaminación del suelo por aguas residuales, deberá demostrar que las aguas residuales tratadas y que las descargas mantienen parámetros por debajo de los que se presentan en la NOM-001-SEMARNAT-1996 y en caso de usar estas aguas para riego se deberá cumplir con la NOM-003-SEMARNAT-1996. De igual forma demostrará que la capacidad de la PTAR es suficiente para la cantidad de agua generada.
	Reducción usos del suelo productivos	8. Deberá evitarse realizar actividades de excavación o modificación del nivel del terreno que generen escurrimientos que provoque arrastre de sedimentos y con ello deslaves.
	Existe la posibilidad, que por la generación de desechos sólidos y/o líquidos puedan provocarse deterioro en la calidad con graves consecuencias al medio acuático marino sitio hacia donde son conectadas el agua subterránea, considerando la inclinación natural de la zona.	9. La generación de residuos sólidos disminuye la capacidad productiva del suelo, por lo que se aconseja construir una composta a base de desechos de jardinería y restos de alimentos no procesados, y el abono obtenido usarlos en las áreas ajardinadas del Hotel "Desire Riviera Maya Pearl Resort".
		1. Deberá hacerse un correcto manejo de los residuos sólidos urbanos, de manejo especial y peligroso. La cocina deberá contar con trampas de grasa, estos residuos producto de las trampas de grasa son considerados residuos de manejo especial, por tanto, deberá contarse con una empresa especializada y autorizada en la materia. 2. Se deberá realizar la separación de residuos sólidos urbanos.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

Agua		3. Por ningún motivo se vertieran agua no tratadas al suelo o subsuelo, deberá contarse con los análisis que demuestren que se cumple con la calidad de agua, que establece la NOM-001-SEMARNAT-1996
	Interrupción del volumen de infiltración de agua. La superficie del predio fue modificada con el sellamiento permanente del suelo.	4. EL área con sellamiento corresponde al estacionamiento, sin embargo, el material usado es a base de cascabelo que permite la infiltración del agua al subsuelo, por lo que esta condición deberá permanecer o en su defecto usar materiales permeables.
	Modificación del volumen de infiltración	5. Contar con superficies que permitan la recarga de agua al subsuelo, considerando como mínimo los porcentajes que establece la normatividad correspondiente
	Contaminación del suelo por hidrocarburos	6. Considerando que se cuenta con suministro de luz por parte de CFE, es recomendable que el suministro de combustible para la planta de luz que se usa en casos de emergencia, se deberá realizar en bidones de 20 a 50 litros, estos deberán ser almacenados temporalmente en un cuarto que cuente con la retención de líquidos en caso de derrames y se deberá contar con un tambo de aserrín en caso de derrame como medida preventiva. Así como los equipos contra incendio necesarios que establece protección civil.
	Deterioro en la calidad de agua del subsuelo por generación de residuos sólidos y líquidos	7. Deberá hacer un correcto manejo de los residuos sólidos evitando que estos generen escurrimientos directos al suelo.
Atmósfera		16) Las descargas de aguas residuales deberán contar con los parámetros que establece la NOM-001-SEMARNAT-1996. De igual forma demostrará que la capacidad de la PTAR es suficiente para la cantidad de agua generada por el hotel Casa Violeta.
		Vitar el uso de fertilizantes y plaguicidas no autorizados por el catálogo CICLOPLAFEST en el mantenimiento de las áreas verdes y jardines, para no contaminar subsuelo y aguas subterráneas por infiltración.
		8. Con la finalidad de evitar que escurran lixiviados al subsuelo y agua subterránea se deberán retirar periódicamente los residuos sólidos que se generen
	Alteración de la mezcla de gases debido a las emisiones de vapores, humo de vehículos, maquinaria menor como podadoras o desbrozadoras, olores de basura, disminuyendo la transparencia y calidad del aire.	1. Los equipos que queman hidrocarburos como es el caso de la planta generadora deberán contar con los filtros pertinentes y llevar un registro del mantenimiento preventivo
	Desestabilización de las condiciones climáticas locales	2. Evitar la deforestación y deberá mantener el sitio con vegetación abundante, de preferencia con las especies naturales del lugar
Vegetación y fauna terrestre (Biota terrestre)	Deterioro de la calidad del aire por la quema de combustible y gas LP	3. Los equipos deberán contar con los filtros y llevar un registro del mantenimiento preventivo
	Pérdida de vegetación (duna y matorral costero)	1. Es reorganizar los jardines con especies de plantas características de la vegetación natural del lugar, además se deberá promover la siembra de especies de duna y matorral costero y sustituir las plantas de ornato por plantas que armonicen con la vegetación natural del área. Eliminar especies como almendros.
	Deterioro en la composición y estructura florística (sin implicar su desaparición)	2. Realizar un enriquecimiento con especies de vegetación natural con el fin de establecer parte de la composición y estructura.
	Reducción del área forestal	3. Considerando que se da el uso de temazcal, se deberá contar con proveedores que cuenten con las autorizaciones pertinentes para la venta de leña
	Pérdida de fauna terrestre (por desaparición de la cobertura vegetal)	4. Deberá darse inicio a un programa de enjardinado para reacondicionar el área con especies que permitan





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

		la recuperación de la estructura y composición natural de la vegetación de duna, que correspondan a especies de duna y matorral costero principalmente o bien que sean compatibles, con el fin de permitir el regreso de la fauna desplazada.
	Deterioro en la composición y estructura faunística (sin implicar su desaparición)	5. El enriquecimiento con especie naturales del área permitirá el regreso de especies con alto nivel adaptativo.
	Alteración del hábitat natural debido a plantas de ornato en la jardinería.	1 Sembrar en las áreas ajardinadas especies vegetales que correspondan a la natural del área.
	Fragmentación del ecosistema y en consecuencia pérdida del hábitat. Pérdida de espacios que constituyen el hábitat, refugio y zonas de reproducción	2 Considerando que no es posible regresar el sistema a su estado original, la aplicación de un enriquecimiento de los jardines con especies que se cultiven en viveros autorizados o bien se instale un pequeño vivero en el predio para la producción de especies nativas y con alguna categoría de protección y con ellas se reforesten jardines, con especies como (Thrinax radiata), riñonina (Ipomoea per-caprae), Kuka (Pseudophoenix sargentii), siricote (Cordia sebesteria)
Especies de endémica y/o con estatus de protección	Alteración de las condiciones para fauna con alguna categoría de protección	1. En el caso de iguana rayada Ctenosaura similis, la cual se ha adaptado y vive en oquedades de los jardines y bardas principalmente, conservar dichas zonas y no molestar a las iguanas 2. Para el caso de las tortugas marinas que llegan a desovar a las playas del Hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort, deberá: Coordinarse con los programas establecido y deberá seguir los criterios establecidos en la NORMA Oficial Mexicana NOM-162-SEMARNAT-2012, Que establece las especificaciones para la protección, recuperación y manejo de las poblaciones de las tortugas marinas en su hábitat de anidación.
	Alteración de las condiciones para flora con alguna categoría de protección	3. Lo recomendable es realizar reforestación con especies que se cultiven en viveros autorizados o bien se instale un pequeño vivero en el predio para la producción de especies nativas y con alguna categoría de protección y con ellas se reforesten los jardines. Pueden ser especies de chit (Thrinax radiata), riñonina (Ipomoea per-caprae), Kuka (Pseudophoenix sargentii), siricote (Cordia sebesteria)
	Disminución o pérdida de recurso hidrobiológico (pesca)	1. Las aguas residuales deberán ser tratadas y las descargas mantener los que establece la NOM-001-SEMARNAT-1996. De igual forma demostrará que la capacidad de la PTAR es suficiente para la cantidad de agua generada
	Deterioro en la composición y estructura de la biota acuática (sin implicar su desaparición)	1. Se puede considerar que los materiales usados en la construcción del desarrollo del Hotel Desire Riviera Maya Pearl Resort, se integran al paisaje. Por lo que en este sentido la medida sería recomendable mantener el mismo tipo de diseño arquitectónico.
	Deterioro de la calidad del paisaje Mejoras en la calidad del paisaje	1. La operación del Proyecto genera impactos positivos por lo que solo deberá asegurarse que los empleados cuenten con las prestaciones de seguridad social que establece la ley.
Socio-económico-cultural	Generación de empleos	2. Al igual que el punto anterior se considera un impacto benéfico, ya que el desarrollo en esta área, impide una sobre densificación por lo que es recomendable no incrementar la densidad, para no romper la capacidad de carga del sistema.
	Crecimiento controlado	4. Deberá implementar un programa de buenas prácticas en donde la empresa desarrolle políticas sustentables en el aspecto ambiental, económico y social.
	No cuenta con gestiones en sustentabilidad	Implementar el Programa de Vigilancia Ambiental

IX. Que esta Unidad Administrativa evaluó el **proyecto** considerando la importancia regional, con base lo siguiente:

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

Página 56 de 62





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

- La **CONABIO** ha impulsado un programa de identificación de regiones prioritarias para la biodiversidad, considerando los ámbitos terrestre (regiones terrestres prioritarias), marino (regiones prioritarias marinas) y acuático epicontinental (regiones hidrológicas prioritarias), para los cuales, se definieron las áreas de mayor relevancia en cuanto a la riqueza de especies, presencia de organismos endémicos y áreas con un mayor nivel de integridad ecológica, así como aquellas con mayores posibilidades de conservación en función a aspectos sociales, económicos y ecológicos.
- La **CONABIO** identificó, delimitó y caracterizó 70 áreas costeras y oceánicas consideradas prioritarias por su alta diversidad biológica, por el uso de sus recursos y por su falta de conocimiento sobre biodiversidad. De la misma forma, se identificaron las amenazas al medio marino de mayor incidencia o con impactos significativos en las costas y mares, de acuerdo con las cuales se hicieron recomendaciones para su prevención, mitigación, control o cancelación. Se elaboraron fichas técnicas para cada área prioritaria identificada, las cuales contienen información general de tipo geográfica, climatológica, geológica, oceanográfica, información biológica, de uso de los recursos, aspectos económicos y problemáticas de conservación y uso.
- El proyecto incide en la **Región Marina Prioritaria (RMP)** número 63 denominada **PUNTA MAROMA-PUNTA NIZUC**, categorizada como un Área de alta biodiversidad (AB), Área de uso por sectores (AU) y Área que presenta alguna amenaza para la biodiversidad (AA).

Una región de alta biodiversidad es un área (cuenca, subcuenca, parte alta, media o baja de la misma o cuerpo de agua individual) que tienen la posibilidad actual o potencial para la conservación de sus recursos, y en donde ocurren o pueden ocurrir impactos negativos, resultado de las diferentes actividades de uso o explotación de recursos que realizan los distintos sectores, público, privado o independiente.

Una región de uso por sectores es aquella área donde se realizan diferentes actividades intensivas o extensivas de uso de los recursos. Estas áreas pueden coincidir con alguna (s) de las áreas de biodiversidad. Si no existe coincidencia, no hay conflicto de uso.

También se identificaron regiones que presentan algún tipo de amenaza para la biodiversidad, en las cuales pueden ocurrir impactos negativos, resultado de las diferentes actividades de uso o explotación de recursos que realizan los distintos sectores público o privado.

- La **RMP 63**, señala en lo particular lo siguiente:

Región Marina Prioritaria 63	
Extensión:	1 005 km²
Polígono:	Latitud. 21°11'24" a 20°32'24" Longitud. 87°7'48" a 86°40'12"
Descripción:	Arrecifes, lagunas, playas, dunas costeras, estuarios.
Biodiversidad:	Moluscos, poliquetos, equinodermos, crustáceos, esponjas, corales, artrópodos, tortugas, peces, aves, mamíferos marinos, manglares, selva baja inundable. Zona de reproducción de tortugas y merostomados.
Aspectos económicos:	Zona de poca pesca organizada en cooperativas y libres. Se explotan crustáceos y peces. Crianza de peces en la laguna Nichupté. Turismo de alto impacto, ecoturismo y buceo. Hay porcicultura en Puerto Morelos, Quintana Roo.
Problemática:	<ul style="list-style-type: none">Modificación del entorno: por tala de manglar, relleno de áreas inundables (pérdida de permeabilidad de la barra), remoción de pastos marinos, construcción sobre bocas, modificación de barreras naturales. Daño al ambiente por embarcaciones pesqueras, mercantes y turísticas. Existe deforestación (menor retención de agua) e impactos humanos (Cancún y otros desarrollos turísticos). Blanqueamiento de corales.Contaminación: por descargas urbanas y falta de condiciones de salubridad.Uso de recursos: presión sobre peces (boquerón) y langostas. Pesca ilegal en la laguna Chakmochuk; campamentos irregulares en el área continental del Municipio de Isla Mujeres.Especies introducidas de <i>Cassuarina</i> spp y <i>Columbrina</i> spp.
Conservación:	Ya están protegidos los arrecifes de Puerto Morelos; se recomienda dar impulso a su plan de manejo y a su bonificación. La laguna de Nichupté debería estar sujeta a normas de uso y protección.

² Arriaga Cabrera, L., E. Vázquez Domínguez, J. González Cano, R. Jiménez Rosenberg, E. Muñoz López, V. Aguilar Sierra (coordinadores). 1998. Regiones marinas prioritarias de México. Comisión Nacional para el Conocimiento y uso de la Biodiversidad, México.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

- El proyecto incide en las **Regiones Hidrológicas Prioritarias (RHP)**³ número 105 denominada **CORREDOR CANCÚN - TULUM**, categorizada como un Área de alta biodiversidad (AB), Área de uso por sectores (AU) y Área que presenta alguna amenaza para la biodiversidad (AA).

Una región de alta biodiversidad es un área (cuenca, subcuenca, parte alta, media o baja de la misma o cuerpo de agua individual) que tienen la posibilidad actual o potencial para la conservación de sus recursos, y en donde ocurren o pueden ocurrir impactos negativos, resultado de las diferentes actividades de uso o explotación de recursos que realizan los distintos sectores, público, privado o independiente.

Una región de uso por sectores es aquella área donde se realizan diferentes actividades intensivas o extensivas de uso de los recursos. Estas áreas pueden coincidir con alguna (s) de las áreas de biodiversidad. Si no existe coincidencia, no hay conflicto de uso.

También se identificaron regiones que presentan algún tipo de amenaza para la biodiversidad, en las cuales pueden ocurrir impactos negativos, resultado de las diferentes actividades de uso o explotación de recursos que realizan los distintos sectores público o privado.

- La **RHP 105**, señala en lo particular lo siguiente:

Región Hidrológica Prioritaria 105	
Extensión:	1,715 km ²
Polígono:	Latitud 21°10'48" - 20°20'24" N Longitud 87°28'12" - 86°44'24" W
Recursos hídricos principales	lénticos: lagunas de Chakmochuk y Nichupté, cenotes, estuarios, humedales lóticos: aguas subterráneas
Geología/Edafología:	Suelos tipo Litosol, Rendzina y Zolochak. Los suelos se caracterizan por poseer una capa superficial abundante en humus y fértil, que descansa sobre roca caliza.
Biodiversidad:	tipos de vegetación: selva mediana subperennifolia, selva baja perennifolia, selva baja inundable, manglar, sabana, palmar inundable y vegetación de dunas costeras. Diversidad de hábitats: estuarios, humedales, dunas costeras, caletas, cenotes y playas. Flora característica: <i>Acacia globulifera</i> , <i>tasiste Acoelorrhapha wrightii</i> , <i>Annona glabra</i> , <i>Atriplex cristata</i> , <i>Bactris bolanoidea</i> , <i>ramón Brosimum alicastrum</i> , <i>Bucida buceras</i> , <i>chaca Bursera simaruba</i> , <i>Caesalpinia gaumeri</i> , <i>Cameraria latifolia</i> , <i>Capparis flexuosa</i> , <i>C. incana</i> , <i>Coccoloba reflexiflora</i> , <i>C. uvifera</i> , <i>palma nakax Coccothrinax readii</i> , <i>Cordia sebestena</i> , <i>Crescentia cujete</i> , <i>Curatella americana</i> , <i>Cyperus planifolius</i> , <i>Dalbergia glabra</i> , <i>Eugenia lundellii</i> , <i>palo de tinte Haematoxylum campechianum</i> , <i>Hampea trilobata</i> , <i>Hyperbaena winzerlingii</i> , <i>Ipomoea violacea</i> , <i>chicozapote Manilkara zapota</i> , <i>chechén Metopium brownei</i> , <i>Pouteria campechiana</i> , <i>P. chiricana</i> , <i>palma Pseudophoenix sargentii</i> , <i>mangle rojo Rhizophora mangle</i> , <i>palma chit Trinax radiata</i> . La flora fitoplanctónica de los cenotes generalmente está dominada por diatomeas como <i>Amphora ovalis</i> , <i>Cocconeis placentula</i> , <i>Cyclotella meneghiniana</i> , <i>Cymbella turgida</i> , <i>Diploneis puella</i> , <i>Eunotia maior</i> , <i>E. monodon</i> , <i>Gomphonema angustatum</i> , <i>G. lanceolatum</i> , <i>Nitzschia scalaris</i> , <i>Synedra ulna</i> y <i>Terpsinoe musica</i> . Fauna característica: de crustáceos como el misidáceo <i>Antromysis (Antromysis) cenotensis</i> ; el anfípodo <i>Tulumella unidens</i> ; el palemónido <i>Creaseria morleyi</i> ; los decápodos <i>Typhlatya mitchelli</i> y <i>T. pearsei</i> ; los copépodos <i>Arctodiaptomus dorsalis</i> , <i>Eucyclops agilis</i> , <i>Macrocyclus albidus</i> , <i>Mastigodiptomus texensis</i> , <i>Mesocyclops edax</i> , <i>Mesocyclops sp.</i> , <i>Schizopera tobac cubana</i> , <i>Thermocyclops inversus</i> , <i>Tropocyclops prasinus mexicanus</i> , <i>T. prasinus s.str.</i> ; los ostrácodos <i>Candonocypris serratomarginata</i> , <i>Chlamydothea mexicana</i> , <i>Cypridopsis niagrensis</i> , <i>C. rhomboidea</i> , <i>Cyprinotus putei</i> , <i>C. symmetricus</i> , <i>Darwinula stevensoni</i> , <i>Eucypris cisternina</i> , <i>E. serratomarginata</i> , <i>Herpetocypris meridiana</i> , <i>Metacypris americana</i> , <i>Stenocypris fontinalis</i> , <i>Strandesia intrepida</i> , <i>S. obtusata</i> ; de peces como los cíclidos <i>Archocentrus octofasciatus</i> , <i>Cichlasoma friedrichsthalii</i> , <i>C. robertsoni</i> , <i>C. salvini</i> , <i>C. synspilum</i> , <i>C. urophthalmus</i> , <i>Petenia splendida</i> y <i>Thorichthys meeki</i> ; los poecílidos <i>Belonesox belizanus</i> , <i>Gambusia yucatana</i> , <i>Heterandria bimaculata</i> , <i>Poecilia mexicana</i> , <i>P. orri</i> y <i>P. petenensis</i> ; la anguila americana <i>Anguilla rostrata</i> , el carácido <i>Astyanax aeneus</i> y el bagre <i>Rhamdia guatemalensis</i> . Endemismos del isópodo <i>Bahalana mayana</i> ; de los anfípodos <i>Bahadzia bozanici</i> , <i>Mayaweckelia cenotocola</i> , <i>Tuluweckelia cernua</i> ; del ostrácodo <i>Danielopolina mexicana</i> ; del remipédo <i>Speleonectes tulumensis</i> ; del termosbenáceo <i>Tulumella unidens</i> , los cuales habitan en cenotes y cuevas; de los peces <i>Astyanax altior</i> , la brótula ciega <i>Ogilbia pearsei</i> , la anguila <i>Ophisternon infernale</i> , <i>Poecilia velifera</i> ; de aves el pavo ocelado <i>Agriocharis ocellata</i> , el loro yucateco <i>Amazona xantholora</i> , que junto con el manatí <i>Trichechus manatus</i> se encuentran amenazados por lo reducido y aislado de sus hábitats, por la

³ Arriaga, L. V. Aguilar, J. Alcocer. 2002. "Aguas continentales y diversidad biológica de México". Comisión Nacional para el Conocimiento y Uso de la Biodiversidad. México.





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/202100012

	contaminación y navegación respectivamente. Zona de reproducción de tortugas caguama <i>Caretta caretta</i> , blanca <i>Chelonia mydas</i> , laúd <i>Dermochelis coriacea</i> y el merostomado <i>Limulus polyphemus</i> . Todas estas especies amenazadas junto con los reptiles boa <i>Boa constrictor</i> , huico rayado <i>Cnemidophorus cozumela</i> , garrobo <i>Ctenosaura similis</i> , iguana verde <i>Iguana iguana</i> , casquito <i>Kinosternon scorpioides</i> , mojina <i>Rhinoclemmys areolata</i> , jicotea <i>Trachemys scripta</i> ; las aves loro yucateco <i>Amazona xantholora</i> , garceta de alas azules <i>Anas discors</i> , carao <i>Aramus guarana</i> , aguillilla cangrejera <i>Buteogallus anthracinus</i> , hocofaisán <i>Crax rubra</i> , el trepatroncos allieonado <i>Dendrocincla anabatina</i> , garzita alazana <i>Egretta rufescens</i> , halcón palomero <i>Falco columbarius</i> , el gavilán zancudo <i>Geranospiza caerulescens</i> , el bolsero yucateco <i>Icterus auratus</i> , el bolsero cuculado <i>I. cucullatus</i> , zopilote rey <i>Sarcoramphus papa</i> , golondrina marina <i>Sterna antillarum</i> , <i>Strix nigrolineata</i> y los mamíferos mono aullador <i>Alouatta pigra</i> , mono araña <i>Ateles geoffroyi</i> , grisón <i>Calictis vittata</i> y oso hormiguero <i>Tamandua mexicana</i> .
Aspectos económicos:	Pesquerías de caracol y langosta. Cultivo de peces en la laguna de Nichupté. Turismo y ecoturismo. Porcicultura en Pto. Morelos.
Problemática:	<ul style="list-style-type: none"> Modificación del entorno: perturbación por complejos turísticos, obras de ingeniería para corredores turísticos, deforestación, modificación de la vegetación (tala de manglar) y de barreras naturales, relleno de áreas inundables y formación de canales. Contaminación: aguas residuales y desechos sólidos. Uso de recursos: pesca ilegal en la laguna de Chakmochuk y plantaciones de coco <i>Cocos nucifera</i> tasiste.
Conservación:	Se necesita restaurar la vegetación, frenar la contaminación de acuíferos y dar tratamiento a las aguas residuales. Se desconoce la influencia de afloramientos de agua en la zona de la laguna de Nichupté. Están considerados Parques Nacionales Punta Cancún, Punta Nizuc y Tulum. El Parque Nacional Tulum está siendo afectado por la construcción urbana, el saqueo de material vegetal, la construcción de un tren turístico, la presencia de puestos comerciales de artesanías para los turistas y la gran cantidad de basura arrojada a las zonas de manglar y de selva mediana subperennifolia.

- X. Que como resultado del análisis y la evaluación de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular e información adicional presentada por la **promovente** y con base en lo indicado en los razonamientos técnicos y jurídicos expuestos de manera fundada y motivada, esta Unidad Administrativa concluye que el **proyecto NO ES FACTIBLE** su autorización en materia de Impacto Ambiental; en virtud de que no cumple con los criterios criterios **CG 06, CG 25, URB 01, URB 07, URB 12 y URB 13 Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el periódico oficial del gobierno del estado de quintana roo el 27 de febrero de 2014; así mismo no se presenta información que permita garantizar que el proyecto se ajusta a los parámetros de densidad, COS, CUS y restricciones de los Uso de suelo **H2**, habitacional Densidad Media, **THM**, Zona Habitacional Densidad Media y AC Zona Conservación, de la **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023**, publicado en el periódico oficial del gobierno del estado de Quintana Roo el 20 de mayo de 2009 y con las especificaciones **4.8, 4.16, 4.18 y 4.28** de 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 de mayo de 2004, al no presentar medidas de compensación a favor del Manglar y el **DECRETO por el que se adiciona el artículo 60 TER** de la Ley General de Vida Silvestre, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 01 de febrero de 2007, Por las razones que se señalan en el **Considerando IV inciso A, B, D y E** del presente oficio 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





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 00342

acciones para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente que se realicen en bienes y zonas de jurisdicción federal; en la **fracción X** del mismo artículo que dispone que es facultad de la Federación la evaluación del impacto ambiental de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28 de esta Ley y, en su caso, la expedición de las autorizaciones correspondientes; a lo establecido en el **artículo 28**, primer párrafo que dispone que la Evaluación del Impacto Ambiental es el procedimiento a través del cual la Secretaría establece las condiciones a que se sujetará la realización de obras y actividades que puedan causar desequilibrio ecológico o rebasar los límites y condiciones establecidos en las disposiciones aplicables; **fracciones IX y X** del mismo artículo 28; en el **artículo 35**, primer párrafo, que dispone que una vez presentada la Manifestación de Impacto Ambiental, la Secretaría iniciará el procedimiento de evaluación, para lo cual revisará que la solicitud se ajuste a las formalidades previstas en esta Ley, su Reglamento y las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, e integrará el expediente respectivo en un plazo no mayor de diez días; en el **segundo párrafo** del mismo artículo 35 que determina que para la autorización de las obras y actividades a que se refiere el artículo 28, la Secretaría se sujetará a lo que establezcan los ordenamientos indicados en el primer párrafo del mismo artículo 35 así como a los programas de desarrollo urbano y ordenamientos ecológicos del territorio, las declaratorias de las áreas naturales protegidas y las demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables; **último párrafo** del mismo artículo 35 que dispone que la resolución que emita la Secretaría sólo se referirá a los aspectos ambientales de las obras y actividades de que se trate, y **fracción III** del mismo **Artículo 35**, que se refiere a que la Secretaría una vez evaluada la manifestación de impacto ambiental, emitirá debidamente fundada y motivada la resolución correspondiente en la que podrá negar la autorización de la obra o actividad de que se trate; del **Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental** que se citan a continuación: **artículo 2**, que establece que la aplicación de este Reglamento compete al Ejecutivo Federal por conducto de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales; **artículo 3**, del mismo Reglamento a través del cual se definen diversos conceptos que aplicaron en este caso y para este **proyecto**; **artículo 4** en la **fracción I**, que dispone que compete a la Secretaría evaluar el impacto ambiental y emitir las resoluciones correspondientes para la realización de proyectos de obras o actividades a que se refiere el presente reglamento, en la **fracción III** del mismo artículo 4 del Reglamento, el cual determina que compete a la Secretaría solicitar la opinión de otras dependencias y de expertos en la materia para que sirvan de apoyo a las evaluaciones de impacto ambiental en sus diversas modalidades; la **fracción VII** del mismo artículo 4 que generaliza las competencias de la Secretaría; **artículo 5**; incisos **Q) 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 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 **promoviente**; en el **artículo 18** de la **Ley Orgánica de la Administración Pública Federal** que dispone que en el Reglamento Interior de cada una de las Secretarías de Estado..., que será expedido por el Presidente de la República, se determinarán las atribuciones de sus unidades administrativas; en el artículo 26 de la misma Ley que dispone que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales es una dependencia del Poder Ejecutivo Federal y del **artículo 32 bis** de la misma Ley que establece los asuntos que son competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales dentro de las cuales destaca en su fracción XI la relativa a la evaluación y dictaminación de las manifestaciones de impacto ambiental; la **Ley Federal de Procedimiento Administrativo** en sus artículos: **artículo 2**, el cual indica que la Ley se aplicará de manera supletoria a las diversas leyes administrativas; **artículo 3** que indica que es el elemento y requisito del acto administrativo estar fundado y motivado; **artículo 13**, en el que se establece que la actuación administrativa se desarrollará con arreglo a los principios de economía, celeridad, eficacia, legalidad, publicidad y buena fe; en **artículo 16**, **fracción X** que dispone que la Administración Pública Federal en sus relaciones con los particulares, tendrá la obligación de... dictar resolución





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

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

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021 07342

expresa sobre la petición que le formulen y que en este caso tal petición se refiere a la evaluación del impacto ambiental del **proyecto**; en el **Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Benito Juárez**, publicado en el periódico oficial del gobierno del estado de Quintana Roo el 27 de febrero de 2014; **Actualización del Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población de Puerto Morelos, Municipio de Benito Juárez, Quintana Roo 2008-2023**, publicado en el periódico oficial del gobierno del estado de Quintana Roo el 20 de mayo de 2009; la **Norma Oficial Mexicana NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestre-Categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio-Lista de especies en riesgo**, publicada el 30 de diciembre de 2010 en el Diario Oficial de la Federación, **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 y **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, publicado 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; 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 el artículo 60 TER 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, artículo 38, primer párrafo**; 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 Delegación Federal en el ejercicio de sus atribuciones, determina que el **proyecto**, objeto de la evaluación que se dictamina con este instrumento es **no es ambientalmente viable**; por lo tanto:

RESUELVE:

PRIMERO. - Con fundamento en lo dispuesto por el artículo 35, fracción III de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y **45, fracción III** de su **Reglamento en Materia de Evaluación del**





MEDIO AMBIENTE

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y RECURSOS NATURALES

OFICIO NÚM.: 04/SGA/0021/2021

00342

Impacto Ambiental, esta Secretaría determina **NEGAR LA AUTORIZACIÓN** del proyecto denominado "HOTEL DESIRE RIVIERA MAYA PEARL RESORT", con ubicación en Supermanzana 32, manzana 01, lote 1-11, Punta Petempich, Puerto Morelos, en el Municipio de Puerto Morelos, Estado de Quintana Roo promovido por el **C. JUAN ALBERTO MUNDESPACHER ZIEHL** en su carácter de representante legal de la empresa **IMPULSORA PUERTO MORELOS, SA. DE C.V.**, por los motivos que se señalan en el **Considerando X** de la presente resolución, en relación con el **Considerando IV incisos A, B, D y E**.

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

TERCERO.- Se le informa al **C. JUAN ALBERTO MUNDESPACHER ZIEHL** en su carácter de representante legal de la empresa **IMPULSORA PUERTO MORELOS, SA. DE C.V.**, que tiene a salvo derechos para ejercitar de nuevo cuenta las acciones correspondientes para someter al Procedimiento de Evaluación en Materia de Impacto Ambiental en esta Delegación Federal, un proyecto que sujete la concepción de su desarrollo a los lineamientos ambientales y legales que en materia Ambiental sea aplicable para el sitio del proyecto, así como atendiendo las razones que fundamentan y motivan el presente acto administrativo.

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

QUINTO.- Notificar al **C. JUAN ALBERTO MUNDESPACHER ZIEHL** en su carácter de representante legal de la empresa **IMPULSORA PUERTO MORELOS, SA. DE C.V.**, por alguno de los medios legales previstos por los artículos 35 y 36 y demás relativos y aplicables de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo o en su caso a **CC. M en C. Reyna Alejandra Gil Hernández y Biol. Participa Ocaña Luna**, mismos que fueron autorizados para oír y recibir notificaciones conforme el 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 Zona Norte"

BIOL. ARACELI GÓMEZ HERRERA

*Oficio 01250 de fecha 28 de noviembre de 2018.

C.c.p.- **C.P. CARLOS MANUEL JOAQUÍN GONZÁLEZ** - Gobernador Constitucional del Estado de Quintana Roo.- Palacio de Gobierno, Av. 27 de enero s/núm., Colonia Centro, C.P. 77000, Chetumal, Quintana Roo, México. carlosgonzalez@qroo.gob.mx
LIC. LAURA FERNÁNDEZ PÉREZ - Presidente Municipal de Puerto Morelos.-
LIC. CRISTINA MARTÍN ARRIETA - Titular de la Unidad Coordinadora de Delegaciones.- ucd.tramites@semarnat.gob.mx
DR. ARTURO FLORES RAMÍREZ - Encargado del Despacho de la Dirección General de Política Ambiental e Integración Regional y Sectorial de la SEMARNAT.
LIC. RAÚL ALBORNOZ QUINTAL - Encargado del Despacho de Procuraduría Federal de Protección al Ambiente en el Estado de Quintana Roo.- raul.albornoz@profepa.gob.mx
NÚMERO DE BITÁCORA: 23/MP-0038/11/19
NÚMERO DE EXPEDIENTE: 23QR2019DT18

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/BAE/DHS

